



Lineamientos para una política de vivienda social en renta

Secretaría Distrital del Hábitat

Lineamientos para una política de vivienda social en renta

Documento Técnico
2023

Secretaría Distrital del Hábitat

Nadya Milena Rangel Rada
Secretaria

Subsecretaría de Planeación y Política

Jaime Andrés Flores Murcia
Subsecretario

Subdirección de Información Sectorial

María Paula Salcedo Porras
Subdirectora

Equipo técnico

Subdirección de Información Sectorial¹

Daniela Sedano Sáenz
Iván Felipe Jiménez Quitian
Laura Isabel Villa Benavides

¹ Agradecimientos especiales a Julio Miguel Silva y a María Margarita Ruíz por sus valiosos comentarios y aportes que enriquecieron significativamente este trabajo. Su contribución ha sido fundamental para el desarrollo y la calidad de este documento.

TABLA DE CONTENIDO

I. Introducción	7
li. Oferta Institucional	9
lii. Oferta De Arrendadores De Los Segmentos Poblacionales De Bajos Ingresos 11	
1. PERFIL DEL ARRENDADOR.....	12
2. CONDICIONES HABITACIONALES DE LOS INMUEBLES OFERTADOS	19
iv. Demanda De Arrendatarios De Los Segmentos Poblacionales De Bajos Ingresos Perfil De Los Arrendatarios En Bogotá: Un Análisis Del Mercado De Vivienda Por Segmentos De Ingresos.....	20
1. CARACTERIZACIÓN DE LOS HOGARES ARRENDATARIOS	21
2. PERFIL DEL ARRENDATARIO	25
v. Experiencias Internacionales De Programas Sociales De Vivienda En Renta	29
1. ELEMENTOS DEL DISEÑO Y OPERACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL EN ARRIENDO A NIVEL GLOBAL	29
A. FASE DE DIAGNÓSTICO	30
B. FASE DE FORMULACIÓN	31
C. FASE DE OPERACIÓN	32
D. FASE DE REASIGNACIÓN Y ARTICULACIÓN.....	33
2. COMPORTAMIENTO LA VIVIENDA SOCIAL EN ARRIENDO EN LOS PAÍSES DE LA OCDE EN LA ÚLTIMA DÉCADA	34
3. EXPERIENCIAS DE LOS PAÍSES DE LA OCDE QUE AUMENTARON LA PROPORCIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL EN ARRIENDO EN EL INVENTARIO TOTAL DE VIVIENDA EN LA ÚLTIMA DÉCADA.....	37
A. COREA DEL SUR.....	37
B. FRANCIA.....	38
C. CANADÁ	40
D. URUGUAY.....	42
4. EXPERIENCIAS DE LOS PAÍSES DE LA OCDE QUE DISMINUYERON LA PROPORCIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL EN ARRIENDO EN EL INVENTARIO TOTAL DE VIVIENDA EN LA ÚLTIMA DÉCADA.	44

A. FINLANDIA	44
B. AUSTRIA.....	45
C. ESTADOS UNIDOS	47
5. EXPERIENCIAS DESTACADAS DE OTROS PAÍSES FUERA DE LA OCDE EN MATERIA DE VIVIENDA SOCIAL EN ARRIENDO	50
A. CHINA	50
Vi. Recomendaciones De Política Frente A Un Programa De Arriendo Social Para Bogotá Y Colombia.....	51
1. CIUDAD FORMAL: REÚSO DE EDIFICACIONES.....	51
2. CIUDAD INFORMAL: PROGRAMA DE MEJORAMIENTO O ADECUACIÓN DE VIVIENDAS DESOCUPADAS ACOMPAÑADO DE UN ESQUEMA DE SUBSIDIO DE ARRENDAMIENTO.....	54
3. CIUDAD INFORMAL: ARTICULACIÓN DEL PLAN TERRAZAS DISTRITAL CON UN SUBSIDIO DE ARRENDAMIENTO.....	56
Vii. Definición De Instrumentos Financieros Para Un Programa De Vivienda Social En Arriendo.....	57
Viii. Tema Adicional: Lecciones De La Vivienda Multifamiliar En Renta (Multifamily).....	60
Ix. Referencias	65

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Hogares arrendadores por estrato socioeconómico y situación laboral. .	15
Tabla 2. Ingresos de los hogares arrendadores y rentabilidad de la vivienda en arriendo por estrato socioeconómico	16
Tabla 3. Oferta de viviendas en arriendo por estrato socioeconómico entre 2016 y 2022	19
Tabla 4. Promedio del gasto en arriendo, ingreso por rango de ingresos distribución de los hogares por estrato socioeconómico.	21
Tabla 5. Estimación modelo para determinar perfiles arrendatarios (efectos marginales).....	26
Tabla 6. Promedio del valor del canon por localidad.....	53
Tabla 7. Subsidio de arriendo por nivel de ingreso del arrendatario	54
Tabla 8. Inventario potencial de vivienda desocupada en Bogotá.....	55

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Caracterización de la necesidad de un programa de arriendo público	8
Ilustración 2. Número de hogares arrendadores en Bogotá y proporción de hogares que cuentan con una sola vivienda y además la arrienda	13
Ilustración 3. Tasa de desempleo y tasa de informalidad laboral en arrendadores en las localidades de Bogotá.....	13
Ilustración 4. Distribución etaria y por sexo del jefe de hogar arrendador	17
Ilustración 5. Distribución de hogares arrendadores por tamaño del hogar y proporción de jefatura femenina.....	18
Ilustración 6. Porcentaje de hogares por número de integrantes y porcentaje de hogares con jefatura femenina	23
Ilustración 7. Distribución de los jefes de hogar según rangos de edad.....	23
Ilustración 8. Porcentaje de jefes de hogar por nivel educativo.....	23
Ilustración 9 Distribución de los hogares según ingreso total (cifras en millones de pesos)	23
Ilustración 10. Porcentaje de hogares en arriendo por localidad.....	24
Ilustración 11. Peso del gasto en vivienda sobre el ingreso (EM, 2021)	24
Ilustración 12. Efectos Marginales del modelo para determinar perfiles arrendatarios informales.....	28
Ilustración 13. Efectos Marginales del modelo para determinar perfiles arrendatarios vulnerables	28
Ilustración 14. Fases de los programas de vivienda social en arriendo	30
Ilustración 15. Porcentaje del inventario de vivienda social en arriendo como proporción del inventario total de vivienda entre 2010 y 2020.....	35
Ilustración 16. Instrumentos financieros en programas de vivienda social en renta	58

I. Introducción

En un contexto donde la vivienda asequible se convierte en un desafío cada vez mayor, es fundamental abordar las necesidades habitacionales de los segmentos poblacionales de bajos ingresos. En este sentido, el presente documento tiene como objetivo proporcionar un marco de referencia sólido para desarrollar una política de vivienda pública en arriendo efectiva y centrada en las necesidades de los segmentos poblacionales de bajos ingresos. Para esto, se identifican las necesidades y problemáticas relacionadas con un stock público de vivienda en arriendo, centrándose en el segmento poblacional de bajos ingresos. Además, se plantean elementos de diseño en un programa de arriendo público tomando experiencias internacionales.

En Colombia el 40% de los hogares viven en arriendo (Encuesta de Calidad de Vida, 2022-ECV) y en el caso de Bogotá este porcentaje asciende al 50%, lo que equivale a 1.408.218 hogares para el año 2021 (Encuesta Multipropósito, 2021-EM), con un incremento en la participación de 10 puntos porcentuales (P.P) cuando se compara con el año 2011. Asimismo, este tipo de tenencia es predominante en los hogares de menores ingresos llegando al 58% en aquellos con ingresos de 4 o menos Salarios Mínimos Legales Vigentes (SMMLV) y al 65% cuando se centra en aquellos de dos o menos SMMLV, quienes además destinan un mayor porcentaje de sus recursos para el pago de los gastos asociados a la vivienda²; mientras el estándar ONU este no debe superar el 30%, en el caso de estos hogares, su destinación va entre el 39% para los de ingresos entre 2 y 4 SMMLV y 81% aquellos con ingresos entre 0 y 2 SMMLV.

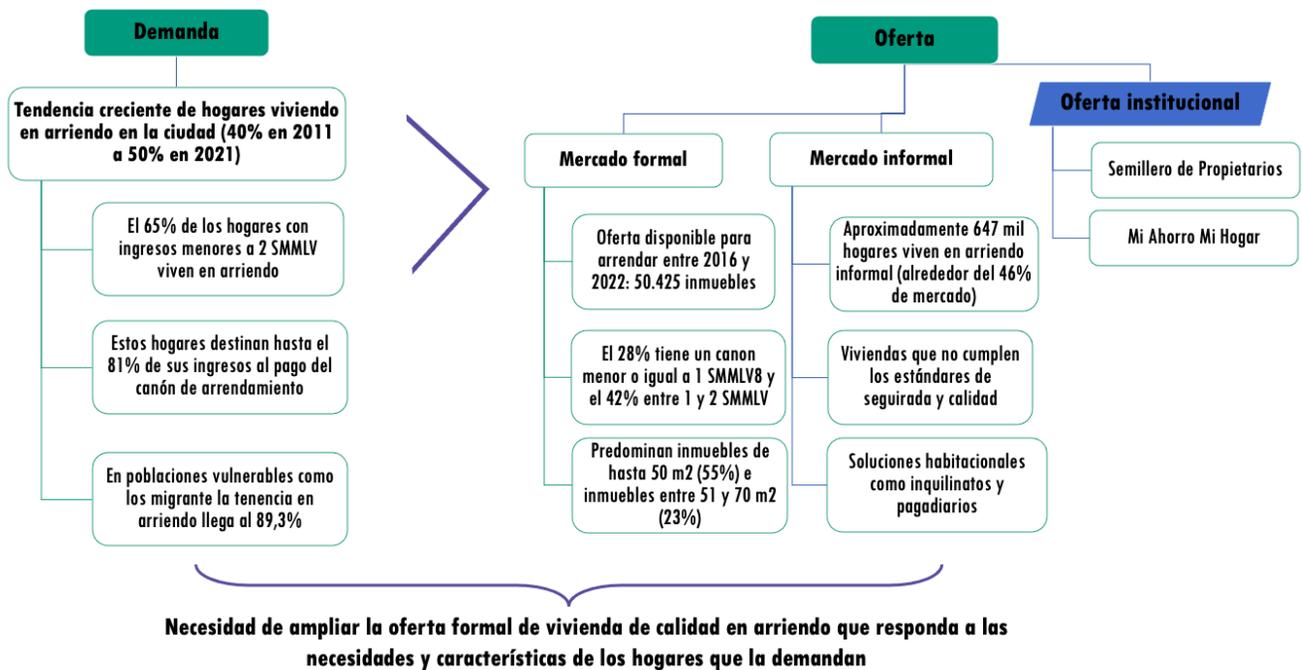
Por el lado de la oferta, en contraste, la información es limitada. Se cuenta con información de los hogares que reciben rentas mensuales por el arrendamiento de bienes inmuebles a partir de la Encuesta Multipropósito 2021 del DANE y la base catastral con registros entre 2016 y 2022 que se alimenta de información de la oferta disponible de inmuebles en arriendo de diferentes portales inmobiliarios en Bogotá e información recolectada en campo. Aun así, estos registros permiten comprender las características socioeconómicas de los hogares arrendadores y las características habitacionales y geográficas de los inmuebles ofertados en arriendo. De esta manera para el año 2021 se identificaron 147.227 hogares cuyos jefes de hogar percibían rentas mensuales por el arrendamiento de inmuebles de los cuales el 72% contaba con un único inmueble. En cuanto a la oferta disponible se identificó que durante 2016 y 2022 se ofertaron 50.425 viviendas de los cuales el 49,47% pertenecía a los estratos 1, 2 y 3 (UACD - Base Catastral 2016 a 2022).

A partir de estas cifras generales de contexto, se dimensionan las disparidades del mercado de la vivienda en arriendo en Bogotá. Mientras que entre 2017 y 2021 se

² Este componente incluye los pagos en arriendo, impuestos, mantenimiento de la unidad, implementos de aseo y servicios públicos.

crearon 334 mil nuevos hogares que viven en arriendo (EM 2017 y 2021), el mercado solo generó una oferta de 50 mil viviendas disponibles para arriendo entre el 2016 y el 2022. Este desbalance ha ocasionado una disminución en las opciones disponibles para los arrendatarios potenciales, de manera que ha desencadenado otras soluciones por parte del mercado de arrendamiento informal como los Pagadarios e inquilinatos, así como el arrendamiento de unidades habitacionales que no cumplen con los estándares de seguridad y calidad. Asimismo, ha generado respuestas desde la política pública de vivienda en los últimos años, con los programas de subsidios al arriendo de Semillero de Propietarios del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el programa Mi Ahorro Mi Hogar de la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá. No obstante, se hace evidente el desafío que todavía enfrentan los hogares de bajos ingresos que buscan una vivienda calidad en arriendo en Bogotá y la necesidad de nuevas acciones concertadas tanto del sector público como privado para abordar esta problemática.

Ilustración 1. Caracterización de la necesidad de un programa de arriendo público



Fuente: Elaboración propia con base en DANE, Finca Raíz.

Así, este documento propone unos lineamientos para crear un programa de vivienda en renta pública en Bogotá, para lo cual parte de un análisis que se enfoca en la oferta institucional actual de programas de arriendo, la oferta de mercado existente y la demanda específica de este segmento poblacional. A través de este análisis, se buscará comprender los desafíos y las oportunidades presentes en el actual panorama habitacional en Bogotá. Asimismo, este documento busca plantear elementos de diseño para un programa de vivienda pública en arriendo que se base en experiencias internacionales exitosas y no exitosas. El objetivo es aprender de

las mejores prácticas implementadas en otros países y adaptarlas o tomar los elementos provechosos a la realidad local, considerando las particularidades y necesidades específicas de nuestro entorno.

Para cumplir con el objetivo, el estudio se estructura en 6 diferentes secciones, comenzando con esta sección de introducción y caracterización de la necesidad de un programa de arriendo público, siguiendo con una sección de la oferta institucional de vivienda pública en arriendo, evaluando su alcance, condiciones y posibles mejoras. Después, se analiza la oferta de mercado y la demanda de vivienda para el segmento poblacional de bajos ingresos. Posteriormente, se examinarán casos exitosos de otros países, destacando las lecciones aprendidas y las estrategias implementadas, y, por último, se presentan los lineamientos para el diseño de un programa de vivienda pública en arriendo, considerando los aspectos de focalización para hogares de bajos ingresos y los elementos operativos de funcionamiento del programa.

II. Oferta institucional

El desarrollo e implementación de un programa de arrendamiento social en Bogotá requiere de un marco institucional que garantice su viabilidad y eficacia. En este sentido, es fundamental tener en cuenta el contexto institucional existente a nivel nacional como local para identificar las debilidades y oportunidades que permitan establecer un programa exitoso en Bogotá. Si bien la política nacional y distrital de vivienda ha considerado el arriendo como una solución habitacional y ha tenido iniciativas de programas de arriendo, en Colombia no existe un precedente en términos de un programa de arriendo social.

La Política Pública de Gestión Integral del Hábitat de Bogotá 2022-2031 es innovadora y define la vivienda pública en arriendo como un tipo de solución habitacional a través del arrendamiento de viviendas, de propiedad del Estado o con opción de compra, para hogares en condiciones de vulnerabilidad y bajos ingresos. Las entidades distritales, de acuerdo con el marco de sus competencias o funciones con los operadores urbanos, podrán producir vivienda pública que se destinará para arriendo o que se materializa con recursos de inversión pública³.

Esta Política tiene como uno de sus objetivos generar herramientas que faciliten la producción, acceso y mejora de soluciones habitacionales, para lo cual va a emplear la estrategia de promover la oferta de vivienda, a través de instrumentos, acciones y actuaciones que incentiven, faciliten y habiliten el desarrollo de soluciones habitacionales para solventar las necesidades de vivienda en el territorio. Entre los productos se tiene dos específicos relacionados con define la vivienda pública en arriendo:

³ Decreto 561 del 7 de diciembre de 2022

2.1.7. Diseñar e implementar soluciones habitacionales en la modalidad de vivienda en arriendo en edificaciones con potencial de reúso

2.1.12. Programa de arrendamiento público

Esta propuesta de definición y creación de una política de vivienda en renta pública del distrito es la primera aproximación que se hace en Colombia a esta solución de vivienda que ha sido implementada de manera exitosa en otros países de la región, como es el caso de Chile. Al revisar los planes de desarrollo de las últimas dos décadas, se encuentran menciones del arrendamiento como alternativa habitacional en los PND de los años 2002-2006⁴ y 2006-2010⁵. En el primero, se tuvo como propósito fomentar el arriendo como solución habitacional e impulsar este mercado a través del diseño de un nuevo régimen de alquiler de vivienda urbana. Por su parte, el siguiente PND propuso desarrollar los programas e incentivos necesarios para formalizar el mercado de arrendamiento y para ampliar el stock de viviendas en alquiler, haciendo especial énfasis en el sector VIS. Sin embargo, estos objetivos no se vieron materializados en programas formales de arriendo durante estos periodos de gobierno.

Tras estas primeras tentativas de implementar una política pública de vivienda por parte del gobierno nacional entorno al arriendo, los siguientes dos planes desarrollo de los años 2010-2014⁶ y 2014-2018⁷ enfocaron los esfuerzos de la política de vivienda para reducir el déficit habitacional en programas para compra de vivienda nueva y no en el arriendo social. Nuevamente, el plan nacional de 2018-2022⁸ retoma la tenencia en arriendo como una oportunidad de profundizar el acceso a soluciones de vivienda digna y facilitar el financiamiento formal a los hogares de menores ingresos a través de la creación del programa Semillero de Propietarios.

Semillero de Propietarios es un programa de ahorro para hogares con ingresos hasta 2 SMMLV hasta alcanzar un monto mínimo de \$4.500.000, y así recibir un subsidio complementario. Para el cierre del periodo de gobierno, el informe de empalme refleja que este programa asignó 16.444 en la modalidad de arriendo y 1.650 en la modalidad de ahorro, de modo que no cumplió con las metas de asignación del CONPES 3977 en los que se debían asignar 200 mil subsidios entre 2019 y 2022. Entre las dificultades mencionadas por el informe se encuentra la baja oferta de actores o gestores inmobiliarios que tengan la cantidad de inmuebles que se ajusten a las condiciones requeridas y la dificultad para que los hogares completen la cuota mensual del arriendo⁹.

⁴ Plan Nacional de Desarrollo 2002-2006: Construir equidad social

⁵ PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2006-2010: ESTADO COMUNITARIO: DESARROLLO PARA TODOS

⁶ Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014: Prosperidad para todos

⁷ Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018: TODOS POR UN NUEVO PAÍS

⁸ Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022: PACTO POR COLOMBIA, PACTO POR LA EQUIDAD

⁹ Empalme de Gobierno. Sector de Vivienda, Agua y Saneamiento Básico.

Aunque el programa de Semillero de Propietarios tuvo varias limitaciones, es el primer intento de desarrollar una política de arrendamiento en la cual se permita el acceso digno a condiciones habitacionales a poblaciones que por sus condiciones etarias, socioeconómicas o socioculturales encuentran en el arriendo una solución efectiva al acceso a vivienda. En cuanto a un programa de vivienda pública en arriendo, no se han adelantado iniciativas desde el gobierno nacional y en el momento, tampoco desde las entidades territoriales de formular e implementar un programa de estas características. El actual Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 menciona el arrendamiento como uno de los diversos mecanismos de acceso a la vivienda a través del Subsidio Familiar de Vivienda y la posibilidad de un modelo de arrendamiento social para aquellos hogares que por sus condiciones socioeconómicas presentan dificultades para acceder a mecanismos de financiación.

Al revisar el marco legal, la regulación de arrendamiento en Colombia es regida por la Ley 820 de 2003 “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”. Esta ley tiene entre sus principales regulaciones al valor del canon de arrendamiento donde según el Artículo 18 de dicha ley el valor del canon mensual no debe ser superior al 1% del valor comercial del inmueble y adicionalmente esta estimación comercial no podrá exceder el equivalente a dos veces el avalúo catastral vigente. Adicionalmente según el Artículo 20 se limita el incremento anual del canon de arrendamiento al incremento anual del IPC.

En Colombia, así como en América Latina no existe una legislación que regule de manera expresa la vivienda multifamiliar en arriendo, por lo que la regulación de este tipo de solución habitacional se rige por el régimen de arrendamiento de la Ley 820 de 2003. Algunas iniciativas privadas de incursionar en este modelo de vivienda señalan una serie de aspectos de la Ley 820 que no permiten que esta figura se realice de manera masiva o que desincentivan este modelo de negocio. Entre estos señalan la prohibición de depósitos y cauciones reales y las causales de terminación unilateral del contrato de arrendamiento por parte del arrendador¹⁰. Hasta la fecha de la realización de este documento, no se han radicado proyectos de ley que busquen solucionar estas dificultades planteadas por el sector privado o que reglamenten, bien sea para entidades públicas o privadas, este tipo de solución de vivienda.

III. Oferta de arrendadores de los segmentos poblacionales de bajos ingresos

En el marco de la política de vivienda, la tenencia en renta se configura como un elemento fundamental para proporcionar soluciones habitacionales a un segmento poblacional que por razones sociales y/o económicas escoge el arrendamiento como la mejor opción. En los últimos años en Colombia y en el mundo se han

¹⁰ CAMACOL (2022). Vivienda Multifamiliar en Renta

formulados instrumentos de política pública para aumentar el acceso a una vivienda en renta a población de bajos y medios ingresos a través de subsidios, transferencias condicionadas entre otras alternativas temporales, atendiendo las necesidades de la demanda, sin embargo el conocimiento de la oferta de vivienda en renta y la comprensión de sus lógicas sociales y económicas se hace fundamental para la formulación de políticas públicas integrales. Es por esta razón que en este capítulo se caracterizará a los hogares que reciben ingresos de renta de vivienda, es decir los arrendadores, los cuales tienen necesidades y preferencias particulares que podrían ser atendidas para mejorar las condiciones de la oferta de vivienda en renta en cuanto a calidad, cantidad y estabilidad de la tenencia en arriendo.

La literatura evidencia que existen dos tipos de arrendadores, el arrendador inversionista o formal el cual representa a aquellos que se dedican a arrendar propiedades con una lógica de inversión, teniendo un portafolio con varios inmuebles para renta y acogiéndose a prácticas consideradas como formales (como la elaboración de un contrato de arrendamiento siguiendo la regulación, buscando mayor rentabilidad y minimizando el riesgo de sus inversiones), y por otro lado está el arrendador popular o informal que representa a los arrendadores de vivienda popular que por lo general tienen una única vivienda para la renta, suelen arrendar a personas conocidas para minimizar el riesgo de impago en lugar de un mayor precio del canon, sin embargo lo hacen sin crear un contrato escrito de arrendamiento, usualmente con un contrato verbal, sin intermediarios inmobiliarios y con escaso conocimiento de la regulación, de manera que comparten la vivienda con el inquilino y depende en gran medida de los ingresos de la renta mensual para complementar sus ingresos o tener una renta adicional al momento de retiro dada la baja probabilidad de pensionarse o de recibir una pensión mensual suficiente. (Jaramillo, 2002).

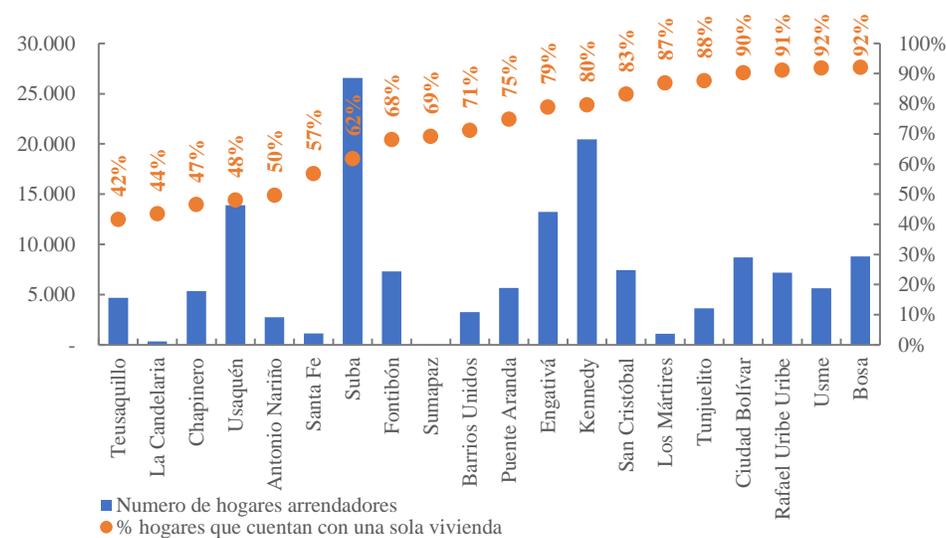
Además, el arrendador popular suele compartir su vivienda a arrendatarios con características socioeconómicas similares dada su cercana relación de confianza lo cual se percibe como un proceso social que contribuye a la progresividad y subdivisión de la vivienda generando problemas de habitabilidad, hacinamiento y calidad (Pérez, 2009).

1. Perfil del arrendador

Para identificar el perfil de los arrendadores en Bogotá se estimó a partir de la Encuesta Multipropósito 2021 de la SDP una muestra de 147.227 hogares cuyos jefes de hogar recibían ingresos por concepto de arriendo de bienes inmuebles, de estos arrendadores 106.119 hogares (72%) tenían como única vivienda la que en su momento habitaban mientras que 41.109 (28%) eran propietarios de otros bienes raíces diferentes a la vivienda en que habitaban. En la **Ilustración 2**, las localidades con mayor número de hogares arrendadores son Suba, Kennedy, Usaquén y Engativá, por otro lado, al revisar que proporción de hogares arrendadores que

cuentan con un solo inmueble las localidades de Bosa, Usme, Rafael Uribe Uribe, Ciudad Bolívar tienen la mayor proporción de hogares en arriendo.

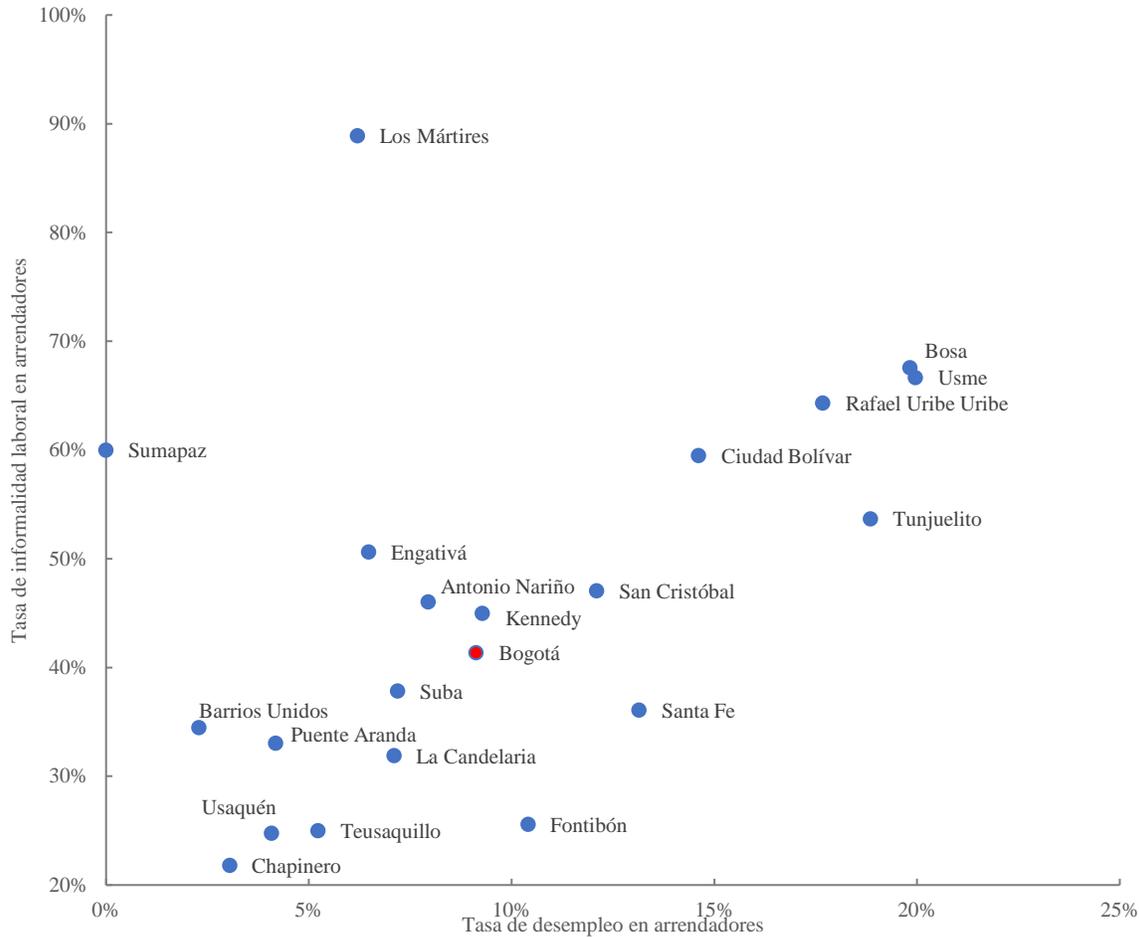
Ilustración 2. Número de hogares arrendadores en Bogotá y proporción de hogares que cuentan con una sola vivienda y además la arrienda



Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito 2021 SDP - muestra

Adicionalmente se analizó a nivel de localidad los arrendadores por tasa de desempleo y tasa de informalidad laboral como se evidencia en la **Ilustración 3**, lo cual evidencia que las mismas localidades donde más del 88% de los arrendadores solo tienen un inmueble como vivienda son las que tienen mayores tasas de informalidad laboral y de desempleo para los jefes de hogar es decir las localidades de Bosa, Usme, Rafael Uribe Uribe, Ciudad Bolívar y Tunjuelito.

Ilustración 3. Tasa de desempleo y tasa de informalidad laboral en arrendadores en las localidades de Bogotá



Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito 2021 SDP

Nota: La población arrendadores es clasificada en dos dimensiones, según su localidad. En el eje vertical se encuentra la tasa de desempleo de la población de arrendadores y en el eje vertical se encuentra la tasa de informalidad laboral en arrendadores

En la **Tabla 1** se encuentra la distribución de arrendadores por estrato socioeconómico y otras variables relacionadas con la actividad económica de los arrendadores, en esta se identifica que la mayoría de los arrendadores se encuentra presente en los estratos 2 y 3; además existe evidencia que los hogares arrendadores en los estratos socioeconómicos 1 2 y 3 tienen en menor proporción más de una vivienda, los jefes de hogar tienen una mayor tasa de desempleo y una mayor tasa de informalidad laboral frente a estratos socioeconómicos superiores, y existe una menor proporción de personas que reciben pensión y se encuentran en edad de pensionarse. Del total de hogares arrendadores, el 54,7% (es decir 80.566) de los jefes de hogar se encuentran en edad de pensionarse, sin embargo, de estos solo el 43,5% recibe pensión, es decir un 56,5% (es decir 45.519) no recibe una pensión de la seguridad social.

Tabla 1. Hogares arrendadores por estrato socioeconómico y situación laboral

Estrato	Número de hogares arrendadores [1]	Porcentaje de hogares arrendadores	% hogares arrendadores que cuentan con una sola vivienda	Tasa de desempleo en hogares arrendadores	Tasa de informalidad laboral en hogares arrendadores	Jefes de hogar en edad de pensionarse que recibe pensión
1	9.671	6,6%	93,8%	19,0%	69,6%	32,3%
2	53.847	36,6%	91,5%	15,2%	58,4%	39,3%
3	50.106	34,0%	71,2%	7,2%	42,4%	40,5%
4	17.549	11,9%	41,5%	3,7%	22,3%	57,1%
5	8.970	6,1%	32,7%	2,9%	18,3%	65,3%
6	7.085	4,8%	26,7%	2,2%	18,8%	61,6%
Total	147.228	100,0%	72,1%	4,0%	41,4%	43,5%

Fuente: Encuesta Multipropósito 2021-Secretaría Distrital de Planeación. Elaboró SIS.SDHT.

Nota: [1] Se calcula a partir de la variable NPCKP54 (EI MES PASADO, ¿...recibió algún ingreso por concepto de arriendos de casas, apartamentos, fincas de recreo, lotes, vehículos, maquinaria y equipos?) y se excluyen los hogares que cuentan con vehículos y maquinaria a partir de las variables NHCCP40P y NHCCP40M

Esta situación de mayor informalidad laboral, desempleo y menor población que recibe pensión en los hogares arrendadores de estratos socioeconómicos bajos tiene relación con el ejercicio de la actividad como arrendador ya que al arrendar la vivienda se proporciona un complemento mensual a los ingresos laborales (o pensionales) y se percibe como un ahorro por parte de los arrendadores de bajos ingresos para tener un sustento adicional en su jubilación dado que por su inestabilidad laboral por ser informales les dificulta pensionarse. (Jaramillo 2002).

En la **Tabla 2.** se evidencia que el ingreso mensual en el estrato 1, 2 y 3 (contando el ingreso por renta y el ingreso laboral o pensional mensual) es de en promedio de 1,5 SMMLV donde el ingreso por renta mensual representa en promedio 0,5 SMMLV (a precios de 2021). La rentabilidad promedio anual nominal por el canon de arrendamiento para los arrendadores es de 3,68% E.A (efectivo anual) ; Se evidencia que la rentabilidad promedio anual por arrendar es mayor en los estratos más bajos, Adicionalmente la rentabilidad de esta actividad debe contemplar el componente de valorización del inmueble que según el Índice de Precios para la Vivienda Usada (IPVU) del Banco de La República para Bogotá la rentabilidad anual nominal ha sido en promedio en la última década de 7,7% E.A. y la rentabilidad real ha sido de 4,1% E.A por lo tanto la rentabilidad anual en términos nominales incluyendo los dos componentes de arriendo y valorización en promedio es de 11,38% E.A.; adicionalmente se evidencia que el peso de la renta mensual en los

ingresos mensuales es en promedio 35% para los arrendadores de estrato 1 y 27% para los arrendadores de estrato 2.

Tabla 2. Ingresos de los hogares arrendadores y rentabilidad de la vivienda en arriendo por estrato socioeconómico

Estrato	Ingresos laborales mensuales [1]	Ingresos mensuales por pensión [2]	Ingresos mensuales por arriendo [3]	Valor comercial promedio de los inmuebles [4]	Rentabilidad anual del arriendo [5]	Peso del ingreso de arriendo en los ingresos mensuales [6]
1	\$908.700	\$850.000	\$500.000	\$120.000.000	4,00%	35%
2	\$1.100.000	\$908.500	\$400.000	\$180.000.000	3,53%	27%
3	\$2.500.000	\$1.000.000	\$530.000	\$230.000.000	3,91%	17%
4	\$4.500.000	\$2.000.000	\$750.000	\$350.000.000	3,43%	14%
5	\$5.500.000	\$2.800.000	\$1.000.000	\$500.000.000	3,60%	15%
6	\$8.000.000	\$3.500.000	\$1.500.000	\$600.000.000	3,60%	16%
Promedio	\$3.751.450	\$1.843.083	\$780.000	\$330.000.000	3,68%	21%

Fuente: Encuesta Multipropósito 2021-Secretaría Distrital de Planeación. Elaboró SIS.SDHT.

Nota: [1] Se calcula a partir de la variable NPCKP23

[2] Se calcula el promedio a partir de la variable NPCKP52

[3] Se calcula el promedio a partir de la variable NPCKP54A

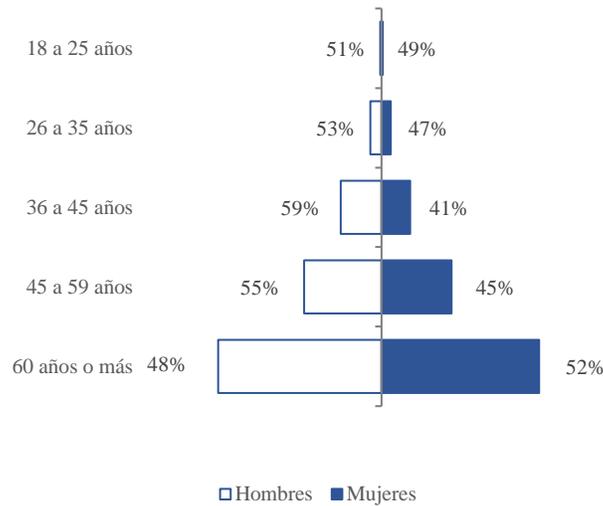
[4] Se calcula el promedio a partir de la variable NHCCP5

[5] El cálculo corresponde al promedio del ingreso mensual por arriendo por 12 (meses) dividido el valor comercial de la vivienda

[6] El cálculo corresponde a la división del valor promedio de los ingresos mensuales por arriendo sobre la suma los ingresos laborales mensuales y los ingresos mensuales por arriendo

Adicionalmente, al revisar la distribución etaria de los jefes de hogar arrendadores en la **Ilustración 4**, se evidencia en primer lugar que la mayoría de los arrendadores se concentra en los rangos de edad superiores a 60 años o más con un 57% del total de los arrendadores siendo la edad promedio 60 años. En cuanto al sexo 48% de los arrendadores son mujeres. Estas cifras son consistentes con la actividad económica y el ciclo de vida de los arrendadores quienes a lo largo de su vida han acumulado un capital evidenciado en el valor de su vivienda la cual deciden arrendar (Jaramillo 2002).

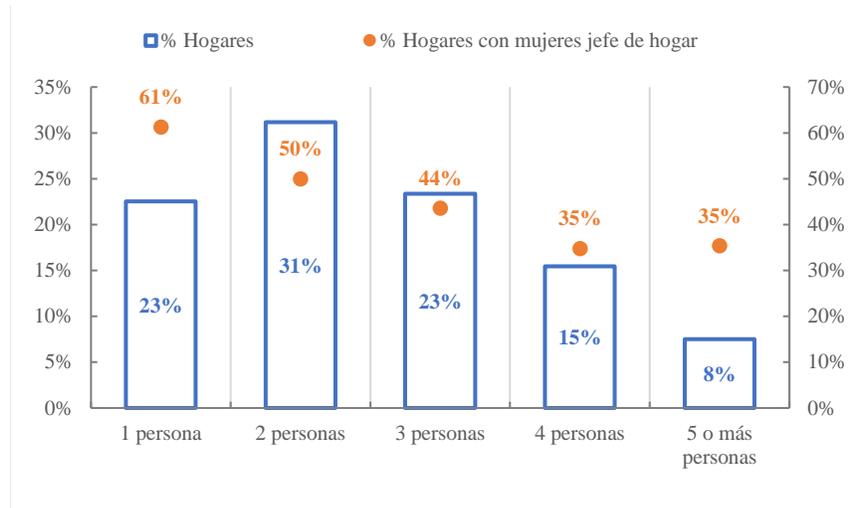
Ilustración 4. Distribución etaria y por sexo del jefe de hogar arrendador



Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito 2021 SDP

En cuanto al tamaño de los hogares arrendadores como se evidencia en la **Ilustración 5** más del 53% de los hogares arrendadores son de 1 o 2 personas, adicionalmente en los hogares de menor cantidad de miembros hay una mayor presencia de jefas de hogar mujeres, sin embargo, no se evidencia que los hogares arrendadores de menor tamaño se concentren en un estrato socioeconómico en particular.

Ilustración 5. Distribución de hogares arrendadores por tamaño del hogar y proporción de jefatura femenina



Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito 2021 SDP

En síntesis, al hacer la discriminación entre arrendadores, el perfil del arrendador popular o informal es una persona de en promedio 60 años, que presenta condiciones de informalidad en su ocupación económica, en las condiciones habitacionales ya que el inmueble que renta que suele ser el mismo inmueble donde habita compartiendo con arrendatarios quienes son conocidos y familiares y establece relaciones informales con el arrendatario en los aspectos contractuales de la tenencia.

El arrendador informal es jubilado, pero no está pensionado o recibe escasos recursos. Sus ingresos mensuales en promedio son de 1,5 SMMLV contando el canon de arrendamiento donde en promedio la renta mensual del arriendo puede pesar 27% del ingreso mensual y la rentabilidad anual del arriendo puede ser cercana al 3,8%. El arrendador informal suele vivir en estratos 1 2 y 3, principalmente en localidades al sur de la ciudad como Bosa, Usme, Rafael Uribe Uribe, Ciudad Bolívar y Tunjuelito; además el arrendador informal desconoce la regulación, establece una relación directa con los arrendatarios y recibe en promedio un ingreso mensual por renta de 0,5 SMMLV, situaciones que inciden en un deterioro de los inmuebles por una baja importancia y presupuesto para mantenimiento de los mismos.

Este perfil de arrendador informal debe llevar a la política de vivienda a reconocer sus vulnerabilidades socioeconómicas y plantear soluciones a estas promoviendo la estabilidad económica de los hogares que se dedican a esta actividad y la mejora en la calidad de las condiciones de vida, habitacionales y del entorno con el objetivo de aumentar la formalización y el acceso en la tenencia de arriendo.

2. Condiciones habitacionales de los inmuebles ofertados

Al revisar la información de las viviendas ofertadas en arriendo durante 2016 y 2022 como se evidencia en la **Tabla 3**, el 49,5% de los hogares se encuentran en los estratos 1, 2 y 3 y a medida que aumenta el estrato socioeconómico aumenta la proporción de hogares en propiedad horizontal, de igual forma el área promedio construida de las viviendas y la vetustez es mayor en las viviendas de estratos socioeconómicos más altos. De manera tal que las viviendas ofertadas en arriendo en estratos bajos son menos antiguas, tienen una menor área construida y están en menor proporción en un esquema de propiedad horizontal lo que refleja una necesidad de proveer de servicios complementarios que son comunes en propiedad horizontal y sirven a las viviendas de menor tamaño como zonas comunes para la recreación, deporte, lavandería, servicios de seguridad y vigilancia entre otros.

Tabla 3. Oferta de viviendas en arriendo por estrato socioeconómico entre 2016 y 2022

Estrato	Viviendas Ofertadas	Participación	En Propiedad Horizontal	Área Promedio Construida (m2)	Vetustez promedio (años)
1	737	1,5%	7,6%	45	9
2	6,254	12,4%	53,7%	47	15
3	17,954	35,6%	68,9%	55	22
4	14,564	28,9%	82,8%	69	23
5	5,224	10,4%	90,0%	87	23
6	5,692	11,3%	97,2%	115	26
Total	50,425	100%	75,5%	68	22

Fuente: Base Catastral. Elaboró SIS.SDHT.

Nota: Se toma como vivienda los inmuebles que tienen como tipo de vivienda casa, apartamento o sus subclasificaciones.

IV. Perfil de los arrendatarios en Bogotá por segmentos poblacionales

Con el fin de comprender en mayor profundidad el mercado del arriendo en Bogotá, en esta sección se plantea la descripción del mercado que nos permite explorar y analizar el perfil de los arrendatarios, por medio de un modelo logístico que tiene como principal propósito estimar la probabilidad de ocurrencia de un evento o resultado. En particular para este documento es la probabilidad de estar en arriendo, de acuerdo con la composición familiar, el número de hijos, el estado civil del jefe de hogar, el nivel educativo del jefe de hogar, la edad del jefe, estado laboral, rango de ingresos, sexo, dependencia económica, localidad, déficit habitacional e ingreso por persona.

En Bogotá históricamente el arriendo ha sido una modalidad de tenencia y ha mostrado un incremento en los últimos años, pasando de representar el 40% de los hogares en 2011 al 50% en 2021 (Encuesta Multipropósito-EM), crecimiento explicado por un pico en la generación de hogares de 2017 a 2022, producto de la disminución de su tamaño y el impacto de la migración venezolana¹¹. En efecto, el número de hogares unipersonales pasó de 17% a 19%, y los de dos personas 24% a 26%. Esto ha significado la entrada desde 2011 de 709.998 hogares al mercado de arriendo en un periodo de diez años, para un flujo anual de 71 mil familias, lo cual significa que el 70% de los hogares formados entre esos años según la EM pasaron a ser arrendatarios.

Lo anterior vino acompañado de una disminución del poder adquisitivo de los hogares en el mercado formal de vivienda¹², intensificando fenómenos como: el hacinamiento, la construcción informal y la generación de paga diarios, definidos como lugares de alojamiento que establecen un pago por servicio día, ofrece alojamiento nocturno, no se tiene acceso a lavandería y el servicio de baño es compartido (Secretaría Distrital de Integración Social - SDIS, Censo 2011). Según datos de la Encuesta Multipropósito (EM), entre 2017 y 2021 el hacinamiento no mitigable pasó del 0,3% al 0,4% y el mitigable del 6,3% al 6,9%, situación reforzada por la presencia de 3.057 predios residenciales en zonas de protección por riesgo no mitigable (SDHT, 2021) y más de 12 mil personas en unidades de alojamiento diario, especialmente en localidades de Los Mártires y Santa Fe (Torres 2020), así

¹¹ Según datos de Migración Colombia, para 2022 el 24% de los 2.200.000 de migrantes venezolanos en el país reside en la ciudad de Bogotá ["https://www.larepublica.co/economia/hay-2-2-millones-de-migrantes-venezolanos-viviendo-en-colombia-y-24-en-bogota-3363654"](https://www.larepublica.co/economia/hay-2-2-millones-de-migrantes-venezolanos-viviendo-en-colombia-y-24-en-bogota-3363654) de los cuales el 96% vivía en arriendo representando el 9% de las personas arrendatarios en la ciudad (EM, 2021).

¹² La brecha entre el incremento del poder de compra de los hogares y de los precios de la vivienda nueva, ha aumentó un punto porcentual por año entre 2012 y 2022, gracias a que el PIB por persona creció a un ritmo anual del 3% mientras los precios lo hicieron al 4% (términos corrientes) con un leve repunte del ingreso en 2021 y 2022. Otra señal de la falta de poder adquisitivo en la ciudad son los datos de la (EM, 2021), según los cuales solo el 12% de los no propietarios pueden acceder a una vivienda destinando solo el 30% de su ingreso al pago de la cuota de amortización, situación que llega al 0% en los hogares con ingresos de cuatro o menos Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV), adicionalmente, el 80% de los no propietarios que no reportó intención de compra para los siguientes 24 meses (1.118.161 hogares) lo hizo por motivos de tipo económico

mismo se le suma la emergencia sanitaria por el COVID-19 que puso en riesgo el tipo de tenencia de los hogares en arriendo. Por lo que conocer las características socioeconómicas de estos hogares, su ubicación y comportamiento aporta al entendimiento del creciente mercado, para así focalizar mejor las acciones públicas en el arriendo.

1. Caracterización de los hogares arrendatarios

Para 2021, la ciudad contaba con 2.810.350 hogares conformados, de los cuales 1.408.218 (50%) vivían en arriendo, el 43% (1.212.288) en vivienda propia totalmente pagada, 0,5% pagaban un leasing habitacional, 2% en tipo de tenencia usufructo y 3% en otro tipo. En promedio los hogares en arriendo destinan \$ 1.255.344 al pago de gastos relacionados con la vivienda¹³, lo cual representan 34% del ingreso medio, superando lo recomendado por ONU Hábitat 2019 de un gasto máximo del 30% en el gasto de vivienda.

Al concentrar el análisis en el canon de arriendo, el cual es el gasto más importante de los arrendatarios, se evidencia que los hogares con un ingreso igual o inferior a 1,5 SMMLV destinan el 72% de su ingreso en el canon, seguido de los hogares con ingresos entre 1.5 y 2 SMMLV que destinan el 39% en el canon, superando el umbral de la ONU-Hábitat, reduciendo la capacidad de estos hogares para enfrentar choques externos y aumenta la probabilidad de disminuir el consumo de otros bienes básicos como alimentación, salud y educación.

Tabla 4. Promedio del gasto en arriendo, ingreso por rango de ingresos distribución de los hogares por estrato socioeconómico

Rango de ingresos	Ingreso del hogar [2]	Arriendo efectivo [1]	Peso del canon en el ingreso
Menos de 1,5 SMMLV	\$ 725.375	\$ 519.099	72%
De 1,5 a 2 SMMLV	\$ 1.586.363	\$ 619.872	39%
De 2 a 4 SMMLV	\$ 2.530.433	\$ 731.494	29%
De 4 a 8 SMMLV	\$ 5.026.842	\$ 1.133.966	23%
Más de 8 SMMLV	\$ 12.710.895	\$ 1.882.364	15%

Fuente: Encuesta Multipropósito 2021-Secretaría Distrital de Planeación. Elaboró SIS.SDHT.

Nota: Se excluye del cálculo los hogares que en la variable NVCBP11AA (estrato energía) no reportan ningún valor.

[1] Se toma el promedio de la pregunta NHCCP10

[2] Se toma la variable ingreso de la unidad de gasto imputado.

¹³ El gasto en vivienda incluye los rubros de arriendo, pago en servicios públicos, pago de administración, impuestos y mantenimiento.

En temas demográficos, para 2021 (EM, 2021) el 52% de la población arrendaría eran mujeres, con un índice de masculinidad¹⁴ de 93 frente al 91 de las demás formas de tenencia, marcando una propensión hacia la feminización del arrendamiento. Tendencia que difiere en la jefatura del hogar, en dónde el 51,9% eran hombres y el 51,9% mujeres.

Si se analiza el tipo de contrato de las 1.742.973 personas que vivían en arriendo sin contrato el 52% eran mujeres, por lo que se evidencia que las mujeres presentan mayores niveles de vulnerabilidad en este mercado.

Al indagar en el nivel máximo educativo alcanzado del jefe, se evidencia que el 35% se quedó en básica primera, seguido de 14,6% en bachillerato y el 6,38%, en el nivel universitario (**Ilustración 8**). Adicionalmente, los jefes en arriendo reportan una tasa de desempleo¹⁵ del 9,3%, cifra superior en 1,3 puntos porcentuales (p.p) a la reportada por las demás formas de tenencia y una tasa de informalidad del 45%, dato 7 p.p superior al de las demás formas de tenencia. Lo cual se encuentra muy relacionado con el nivel de ingresos y el gasto que realizan en arriendo, en dónde el 50% de los hogares se concentran en un nivel igual o menor a \$ 1.500.000, rango inferior al general de la ciudad que se ubica en un ingreso igual o menor a \$3716.905 (**Ilustración 9**). A esto se le suma que la conformación familiar más común en este tipo de tenencia es de 3 personas con el 25.7% (**Ilustración 6**), lo que reafirma la carga financiera que tienen estos hogares para cumplir con sus obligaciones y lograr mantener su solución habitacional.

¹⁴ Para el cálculo del índice de masculinidad se toma el cociente entre el total de hombres sobre el total de mujeres, el valor de uno marca el punto de igualdad entre los dos sexos.

¹⁵ Se divide el total de jefes desocupados sobre el total de la fuerza de trabajo reportada por la EM en 2021.

Ilustración 6. Porcentaje de hogares por número de integrantes y porcentaje de hogares con jefatura femenina

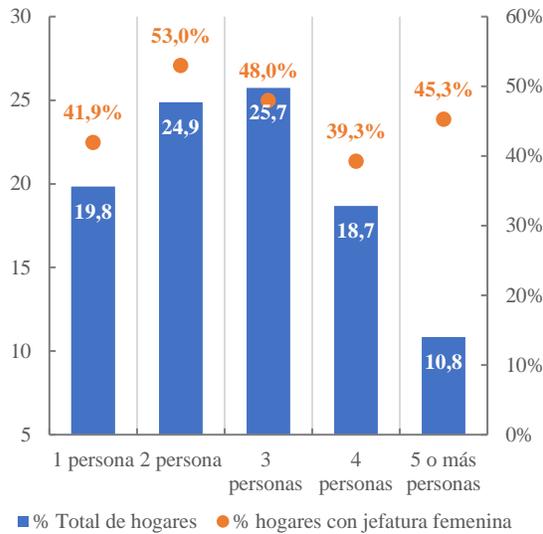


Ilustración 7. Distribución de los jefes de hogar según rangos de edad

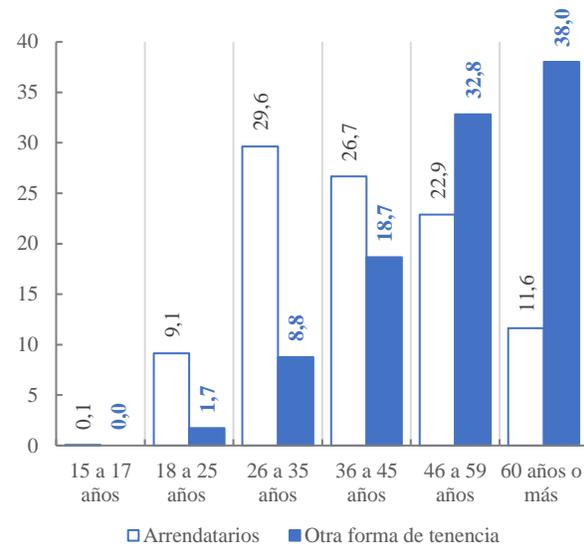


Ilustración 8. Porcentaje de jefes de hogar por nivel educativo

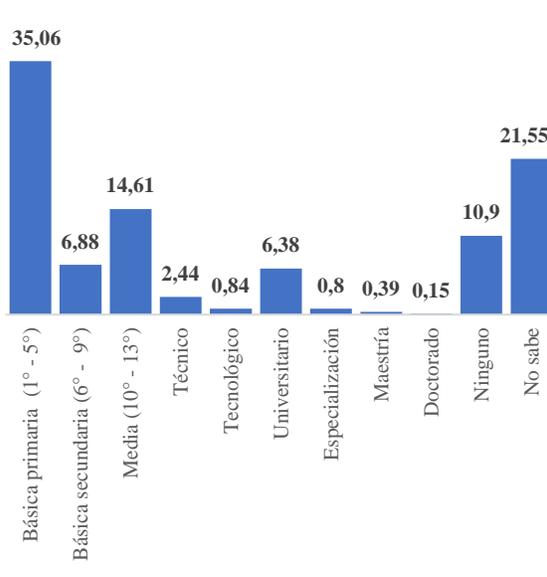
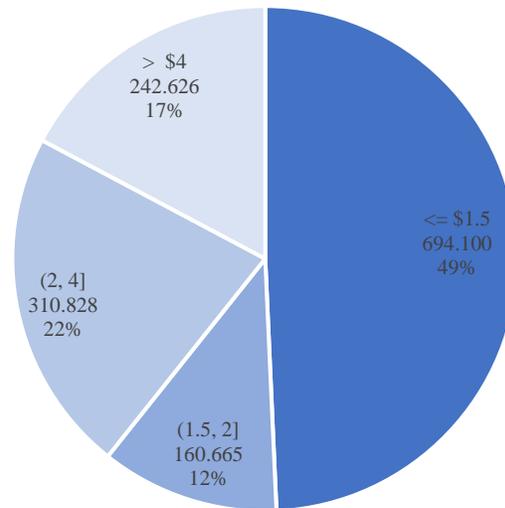


Ilustración 9. Distribución de los hogares según ingreso promedio



Fuente: Encuesta Multipropósito 2021-Secretaría Distrital de Planeación. Elaboró SIS.SDHT.

Respecto a la ubicación de los hogares en este tipo de tenencia, el 55% se concentran en las localidades de Suba, Kennedy, Engativá y Ciudad Bolívar, siendo la localidad de Suba con el mayor número de hogares en arriendo (14,3%). Localidades que en promedio destinan el 38% de su ingreso en el gasto de vivienda

(\$1.215.966). Es de destacar que todas las localidades se encuentran por encima de lo recomendado por ONU Hábitat en el gasto de vivienda.

Ilustración 10. Porcentaje de hogares en arriendo por localidad

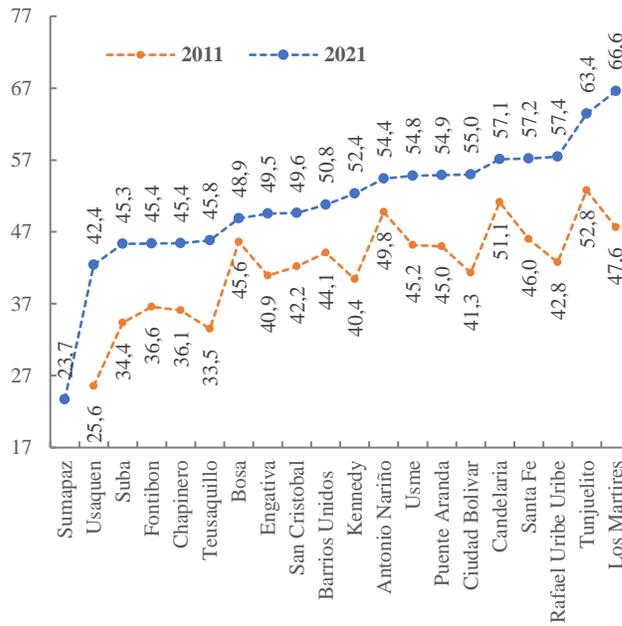
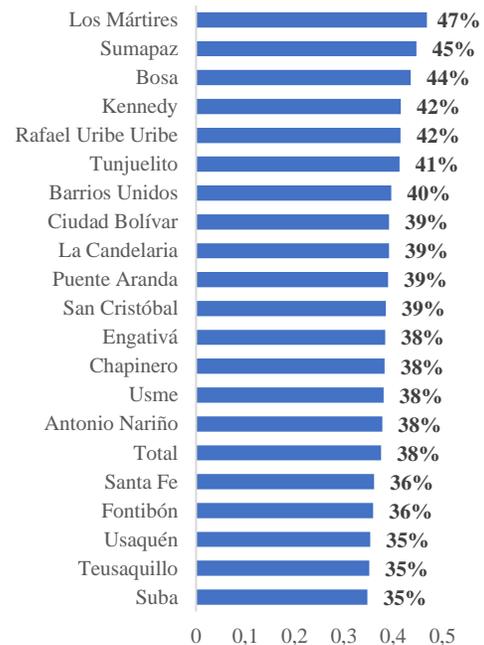


Ilustración 11. Peso del gasto en vivienda sobre el ingreso (EM, 2021)



Fuente: Encuesta Multipropósito 2011 y 2021-Secretaría Distrital de Planeación. Elaboró SIS.SDHT. [1] La localidad de Sumapaz no está contemplada en 2011.

Dado las cifras anteriores, surge la pregunta de si los hogares que viven en arriendo lo hacen por elección o porque sus condiciones económicas, acceso al mercado financiero, no les permiten acceder a otro tipo de tenencia como la vivienda propia.

Para abordar esta cuestión se hace uso de la Encuesta Multipropósito 2021 en dónde se pregunta a los hogares si tienen pensado comprar vivienda en el próximo año y en caso de ser negativa la respuesta se les pregunta el motivo de la misma; para la ciudad de Bogotá, el 31,7% de los hogares respondieron que si pensaban comprar una vivienda en los próximos 12 meses, mientras que el 68,3% no pensaba en comprar, de ese porcentaje de hogares que no piensa comprar vivienda el 60% no lo hace porque no cuenta con el dinero suficiente para la cuota inicial, un 14% porque tiene otras deudas y no tiene capacidad de endeudamiento, un 11% prefieren otro tipo de inversión, un 9% afirman no cumplir con los requisitos para obtener un crédito financiero y por último un 2% afirman tener otra razón diferente a las anteriores. Por lo que se concluye que el 83% de los hogares en arriendo que no contemplan comprar no lo hace por su situación económica.

2. Perfil del arrendatario

Por lo anterior se elaboran los modelos de perfilamiento, para conocer las principales características de los hogares en arriendo permitiendo una mejor focalización de la población y entendimiento de las necesidades de esta. Para este análisis se plantean 3 modelos, el primero es el general en dónde se analiza todos los hogares en Bogotá de acuerdo con sus características socioeconómicas y su probabilidad de estar en arriendo. El segundo modelo es en dónde se perfila los arrendatarios de acuerdo con su nivel de formalidad en la tenencia (tener contrato escrito), y por último el tercer modelo de perfilamiento de la población vulnerable, en dónde se hace uso del cálculo de Pobreza Multidimensional de los hogares que se encuentra en la EM 2021 para conocer cuáles son las características socioeconómicas de estos hogares vulnerables en arriendo.

Frente a los resultados del primer modelo (Tabla 5) se puede evidenciar que los hogares monoparentales, u hogares conformados por el jefe y conyugue con menos de 2 años de convivencia, tienen mayor probabilidad de estar en arriendo, que el resto de las tipologías familiares. Así mismo al revisar el nivel educativo, aquellos que su jefe de hogar tienen como mayor estudios alcanzados bachillerato presentan mayor probabilidad de encontrarse en arriendo respecto a los otros niveles de estudio, característica que se relaciona con un bajo nivel de ingresos que no superan los 2 Salarios Mínimos Legal Vigente.

Respecto a la localidad se evidencia que ubicarse en Los Mártires, Puente Aranda y Teusaquillo aumenta la probabilidad de encontrarse en arriendo, Tendencia que se encuentra también por el estrato socioeconómico, en dónde ubicarse en zonas estrato 3 y 4 genera una mayor probabilidad de arriendo.

Al analizar el tamaño del hogar, se evidencia que tener más miembros en el hogar aumenta la probabilidad de estar en arriendo, lo que se relaciona con la dependencia económica, ya que aquellos hogares que tienen más miembros que dependen económicamente de las personas que se encuentran en el mercado laboral, generan una mayor probabilidad de encontrarse en arriendo que aquellos hogares con menor carga financiera. Esta última característica económica es la que más aporta en el modelo en la probabilidad de que un hogar se encuentre en este tipo de tenencia.

Tabla 5. Estimación modelo para determinar perfiles arrendatarios (efectos marginales)

Variables explicativas		C.I 2,5%	C.I 97,5%	Significancia 5%	Significancia 5%
Composición	Constante	1,2	1,2	1,2	***
	Jefe+conyugue	1,1	1,1	1,1	***
	Jefe+conyugue+hijos	1,2	1,2	1,2	***
	Jefe+hijos	1	0,9	1	***
	Unipersonal	1	1	1	
Número de hijos		1	1	1	***
Estado civil	Menos de dos años	2,3	2,2	2,3	***
	Separado	1,6	1,5	1,6	***
	Soltero	1,7	1,7	1,7	***
	Unión libre	1,7	1,7	1,7	***
	Viudo	1,1	1,1	1,1	***
Educación	Posgrado	0,5	0,5	0,5	***
	Profesional	0,7	0,7	0,7	***
	Técnico y tecnólogo	0,8	0,8	0,8	***
Edad	[29,50]	0,3	0,3	0,4	***
	>50	0,1	0,1	0,1	***
Laboral	Fuera de la fuerza laboral	0,7	0,7	0,7	***
	Ocupado formal	1,1	1,1	1,1	***
	Ocupado informal	1	1	1	
Rango de ingreso	(2,4]	0,5	0,5	0,5	***
	>4	0,2	0,2	0,2	***
Estrato	2	1,4	1,4	1,5	***
	3	1,7	1,7	1,8	***
	4	1,9	1,9	2	***
	5	1,6	1,5	1,6	***
	6	1,7	1,7	1,8	***
Sexo	Mujer	1	1	1	
Localidades	Barrios Unidos	0,9	0,9	1	***
	Bosa	0,4	0,4	0,4	***
	Chapinero	0,9	0,9	1	***
	Ciudad Bolívar	0,6	0,5	0,6	***
	Engativá	0,8	0,7	0,8	***
	Fontibón	0,7	0,7	0,7	***
	Kennedy	0,7	0,7	0,7	***
	La Candelaria	0,9	0,9	1	
	Los Mártires	1,1	1	1,1	***
	Puente Aranda	1,1	1	1,1	***
	Rafael Uribe Uribe	0,7	0,6	0,7	***
	San Cristóbal	0,5	0,5	0,5	***
	Santa Fe	0,8	0,8	0,8	***
	Suba	0,7	0,7	0,7	***
	Teusaquillo	1	1	1,1	
	Tunjuelito	1	0,9	1	
Usaquén	0,8	0,8	0,9	***	
Usme	0,6	0,5	0,6	***	
Dependencia		3,2	3,2	3,3	***
Tamaño	Tres miembros	1,2	1,1	1,2	***
	Cuatro miembros	1,2	1,2	1,2	***
	>= 5 miembros	1,4	1,4	1,4	***
Pobre monetario		1,9	1,9	1,9	***
Déficit	No déficit	0,6	0,6	0,7	***

Fuente: Encuesta Multipropósito 2021-Secretaría Distrital de Planeación. Elaboró SIS.SDHT.

Al analizar los resultados del segundo modelo, se observó que los hogares que tienen mayor probabilidad de estar en un arriendo informal son aquellos hogares cuya conformación es unipersonal con jefatura femenina, un nivel educativo máximo alcanzado de bachiller, edad promedio entre los 18 y 28 años, que no se encuentra desempleadas y por ende su rango de ingresos no supera los 2 SMMLV. En términos de localización son hogares que se encuentran en estrato 1, en localidades como lo Mártires, Rafael Uribe Uribe, Santa Fe y San Cristóbal. En la **Ilustración 12**, se puede evidenciar las variables usadas en el modelo, en rojo se encuentran las variables que afectan negativamente a la probabilidad de estar en arriendo informal y en azul las variables que aportan positivamente en esta probabilidad.

Por último, el perfilamiento que se puede deducir del tercer modelo que evalúa a los hogares que se consideran pobres multidimensionalmente y se encuentran en arriendo, son aquellos hogares conformados por la jefatura de hogar femenina con hijos y con tamaño de hogar de 5 miembros o más y que tenga un estado civil de separada, con nivel máximo alcanzado como profesional, pero de bajos ingresos y que se encuentran en estrato 3 en localidades como Fontibón, los Mártires y Teusaquillo (**Ilustración 13**).

De los modelos elaborados se concluye las características que más probabilidad tienen de encontrarse en arriendo en la ciudad y que pueden ser claves en la focalización de los programas de arriendo son aquellos hogares: con jefatura femenina, un tamaño de hogar superior a 5 miembros, un nivel máximo alcanzado de Bachiller, que tenga un nivel de ingresos inferior a los 2 SMMLV y con alta dependencia económica.

Ilustración 12. Efectos Marginales del modelo para determinar perfiles arrendatarios informales

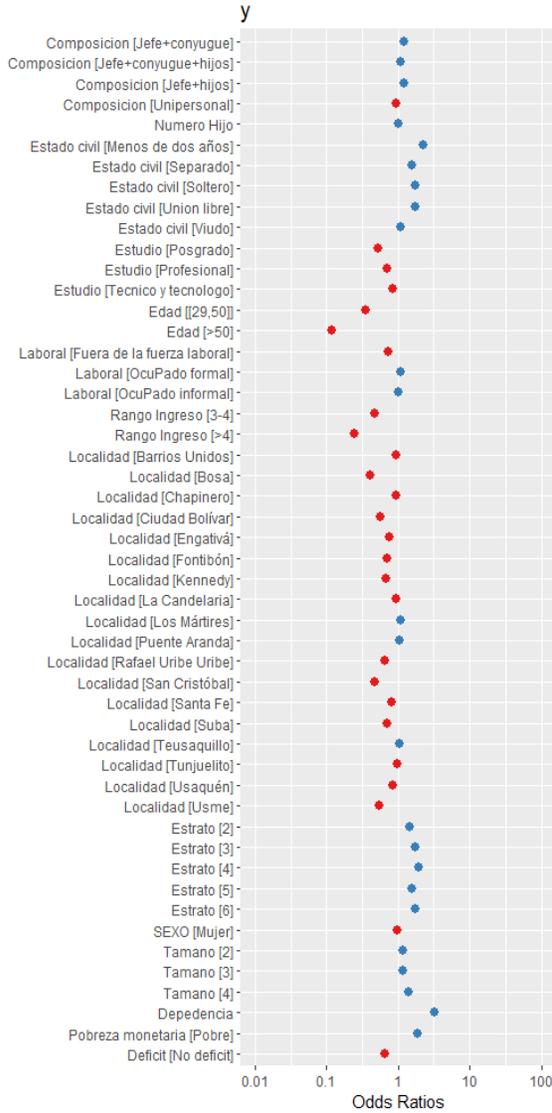
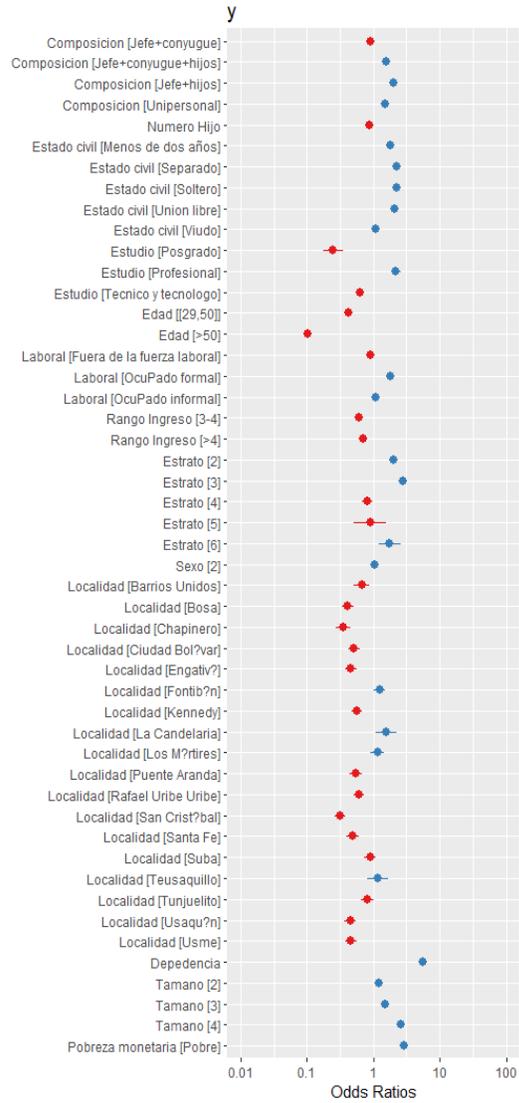


Ilustración 13. Efectos Marginales del modelo para determinar perfiles arrendatarios vulnerables



Fuente: Encuesta Multipropósito 2021-Secretaría Distrital de Planeación. Elaboró SIS.SDHT

V. Experiencias internacionales de programas sociales de vivienda en renta

La implementación de políticas de vivienda pública en arriendo para segmentos poblacionales de bajos ingresos ha sido abordada de manera exitosa y no exitosa en diversos países alrededor del mundo. Estas experiencias internacionales proporcionan valiosas lecciones aprendidas y enfoques innovadores que pueden servir como referencia para el diseño de un programa de arriendo público en Bogotá.

La OCDE hace un análisis de los elementos en común que tienen los diferentes programas de vivienda social en renta identificando aspectos en el diseño y operación de los programas y evaluando su desempeño. En este capítulo se describen esos elementos en común y las posibles combinaciones en los principales aspectos del funcionamiento de los programas de vivienda social identificando a los países donde esta forma de tenencia ha ganado relevancia frente a otros tipos de tenencia y aquellos en los que la ha perdido, con el fin de identificar las causas internas o externas al programa que determinan su éxito.

1. Elementos del diseño y operación de los programas de vivienda social en arriendo a nivel global

Los programas de vivienda social en arriendo tienen en cuenta los elementos clave que se dan durante todo el ciclo de vida de la vivienda en renta, los cuales van desde la identificación en la oferta y la conformación de un inventario de vivienda, pasando por la focalización de los hogares beneficiarios, la formación de los precios del canon, su variación en el tiempo, la operación y administración de los inmuebles durante el periodo de estadía y finalmente las condiciones de entrega del inmueble o la renovación contractual. Algunos programas tienen estructuras simples en su funcionamiento y otros tienen estructuras más sofisticadas, algunos prevén situaciones críticas para apoyar en mayor medida a los beneficiarios y otros se articulan con otros programas de la política de vivienda y la política urbana. La forma en que se definen los roles de los actores también es relevante para determinar los alcances de los programas y su capacidad administrativa, financiera y de operación. En el **Ilustración 14** se muestra los elementos que intervienen en cada fase de los programas contemplados por la OCDE y a continuación se describen cada uno de esos elementos.

Ilustración 14. Fases de los programas de vivienda social en arriendo



Fuente: Elaboración Propia a partir de la OCDE

A. Fase de Diagnóstico

En esta fase se realiza un diagnóstico de las condiciones socioeconómicas y habitacionales de los hogares arrendadores y arrendatarios con el fin de conocer su magnitud, localización, necesidades básicas insatisfechas entre otras características. A partir de este diagnóstico inicial se pueden definir los criterios de elegibilidad y para la población a beneficiar y adicionalmente se definen los criterios de priorización de la población de manera tal que, al momento de postularse, la población a beneficiar le sea asignado el beneficio del programa acorde a su vulnerabilidad. A continuación, se describen los criterios de elegibilidad y priorización más comunes en los programas de vivienda social en arriendo.

Criterios de elegibilidad

Los criterios de elegibilidad determinan qué hogares pueden ser incluidos en listas de espera para obtener una vivienda social, para luego ser seleccionados en base a los criterios de prioridad. En la práctica, la combinación de criterios de elegibilidad y prioridad determina qué hogares finalmente obtienen arrendamientos sociales. (OCDE, 2021)

Los criterios de elegibilidad más comunes se determinan a partir de ingresos del hogar, el estado de ciudadanía o la condición migratoria, el tamaño y composición del hogar, y la situación de vivienda actual del hogar.

Criterios de priorización

Una vez definida la población que cumple con los criterios de elegibilidad se utilizan criterios para establecer el orden de asignación de los beneficios del programa a los diferentes solicitantes registrados. En los criterios de priorización más comunes se encuentra el tiempo que un hogar ha estado registrado en una lista de espera es un factor clave para priorizar la asignación de viviendas sociales o beneficios. Además, pueden existir criterios adicionales para garantizar que las personas con mayores necesidades sean atendidas primero como la condición de discapacidad, la pertenencia a algún grupo poblacional vulnerable, hogares con necesidades prioritarias, población víctimas de violencia, hogares afectados por desastres naturales, población de la tercera edad u hogares en situaciones habitacionales adversas.

B. Fase de formulación

En esta fase se define todo lo relacionado con el funcionamiento y planeación del programa de manera que se definen los actores que intervendrán en el programa (usualmente instituciones, empresas del sector inmobiliario y de la construcción, entidades financieras) y se definen los roles que van desde la incorporación de viviendas al inventario, la construcción y acondicionamiento de viviendas, la financiación del programa, la administración de los recursos y el inventario de viviendas, y el establecimiento de los parámetros de permanencia del hogar arrendatario, las condiciones de calidad del inmueble y la fijación del canon de arrendamiento.

En los programas de vivienda social en arriendo es común la construcción de viviendas destinadas a arrendar, así como la adecuación de viviendas existentes; además el inventario es administrado en conjunto por instituciones públicas y empresas privadas especializadas en actividades inmobiliarias. En cuanto a la financiación del inventario se destinan los recursos provenientes del pago del canon de arrendamiento por parte de los arrendatarios, pero también se crean instrumentos financieros como fondos institucionales con recursos públicos y

privados para garantizar la sostenibilidad de los programas, su operación y el mantenimiento de los inmuebles, la venta de unidades de vivienda pertenecientes al inventario puede contemplarse para financiar nuevos inmuebles y renovar el inventario.

Las viviendas que componen el inventario deben gozar de condiciones mínimas de calidad como el acceso a servicios públicos, un área acorde al tamaño del hogar beneficiario, acceso a cocina y baños, entre otros.

Profundizando en la fijación del precio del canon de arrendamiento, a nivel internacional, en los programas de vivienda social en arriendo se establece un precio mínimo que generalmente se adapta a las condiciones económicas de los arrendatarios, al inmueble o las circunstancias del mercado. Este precio se puede establecer a partir de un solo factor o de una combinación de factores que se adaptan a las condiciones de cada beneficiario en particular (OCDE, 2021)

- Basado en el mercado: Se establecen los niveles del canon de arriendo en viviendas sociales, al menos en parte, con referencia a los niveles de alquiler de mercado para propiedades similares.
- Basado en el costo: El canon del arriendo en viviendas social se basa en el costo, permitiendo así la recuperación a largo plazo del costo de construcción/adquisición de la vivienda.
- Basado en los ingresos: Se establecen los niveles de alquiler al menos en parte en función de los niveles de ingresos del hogar:
- Basado en los servicios públicos: El nivel del canon de arriendo se define al menos en parte teniendo en cuenta las características de la vivienda (incluyendo tamaño, comodidades, ubicación).

Es importante resaltar que el establecimiento de un precio mínimo por parte de los arrendatarios beneficiarios de los programas de arriendo social se considera como un elemento fundamental para la sostenibilidad del programa, su operación y el mantenimiento del inventario, además el incremento anual gradual de este en función del aumento de los ingresos, los costos o del índice de precios de la economía contribuye a la sostenibilidad del programa.

C. Fase de operación

Una vez definidos los beneficiarios en los programas de vivienda social en arriendo, su funcionamiento, los actores que intervendrán y el inventario existente, se continua con la fase de operación en la cual se debe administrar el inventario de manera que el o los agentes encargados de administrarlo deben asignar las unidades de vivienda a los arrendatarios, establecer las condiciones contractuales

en cada caso definiendo el canon, entregar el inmueble en condiciones mínimas de calidad, mediar en las relaciones comunitarias de los arrendatarios, administrar los recursos y/ o la cobranza del canon de arrendamiento y garantizar el mantenimiento de los inmuebles, espacios comunes y otros servicios que se puedan contemplar. La eficiencia de la administración determina en gran medida el éxito de los programas de vivienda en arriendo.

En esta fase es conveniente realizar un proceso continuo de evaluación y reformulación del programa de arriendo social con el fin de evaluar que este beneficie de forma adecuada a los arrendatarios y estos hagan uso adecuado de los inmuebles, además de auditar la gestión de administración. Para ello se debió definir en el proceso de formulación los agentes encargados de llevar dicho seguimiento con el fin de tener una mejora constante y una comprensión de los beneficios sociales y económicos que genera el programa.

En la fase de operación, además se debe construir planes de contingencia en caso de crisis, como por ejemplo los implementados por los países en la crisis del COVID – 19 como estímulos económicos territoriales, subsidios temporales del canon a arrendatarios afectados, disminución de la tasa de interés para préstamos sociales de arrendadores afectados, prohibiciones de finalización de contratos de arrendamiento, incentivos a la construcción de vivienda, entre otros. (OCDE, 2021)

D. Fase de reasignación y articulación

Esta es la fase final de la operación de los programas de vivienda social en renta, en ella programa suele tener una serie de parámetros para definir la situación del beneficiario y de la vivienda que ocupo, entre ellos es importante destacar el carácter temporal del beneficio o la opción de renovación dependiendo los cambios en el perfil socioeconómico del arrendatario y en cuanto a la vivienda existen en algunos programas el derecho a compra por parte del arrendatario o la reasignación del inmueble a otro hogar seleccionado para ser beneficiario del programa.

Temporalidad y renovación

Usualmente el tiempo de asignación del inmueble es de un año, pero este puede cambiar dependiente de las condiciones de cada país donde en algunos casos no existe un periodo definido y en otros puede extenderse a dos años y en pocos casos hasta cinco años. En cuanto a la renovación del periodo de estadía en el inmueble, en muchos casos depende de las condiciones del arrendatario al momento de finalizar el periodo como si el nivel de ingresos no ha variado o las condiciones de los miembros del hogar siguen ubicándolos como vulnerables.

Reasignación del inmueble

Cuando el arrendatario finaliza su periodo y se determina que no debe seguir siendo beneficiario de los programas de arriendo, la primera opción es reasignar el inmueble a otro arrendatario que se encuentra en la lista de elegidos y cumpla los criterios de priorización, de manera que el programa beneficie a un nuevo arrendatario con situaciones socioeconómicas más complejas que el saliente arrendatario.

Derecho de compra

Una segunda opción en el momento en que un arrendatario finaliza su periodo en el programa es ofrecer el inmueble en venta, en ocasiones con precio menor al del mercado, es decir con un descuento que le permite ser más asequible para el nuevo propietario. El derecho a compra solo está en algunos países y bajo ciertas condiciones y características del inmueble. La compra de inmuebles permite aumentar los recursos financieros y la liquidez del programa lo cual permite adquirir nuevos inmuebles y renovar el inventario de viviendas en arriendo social.

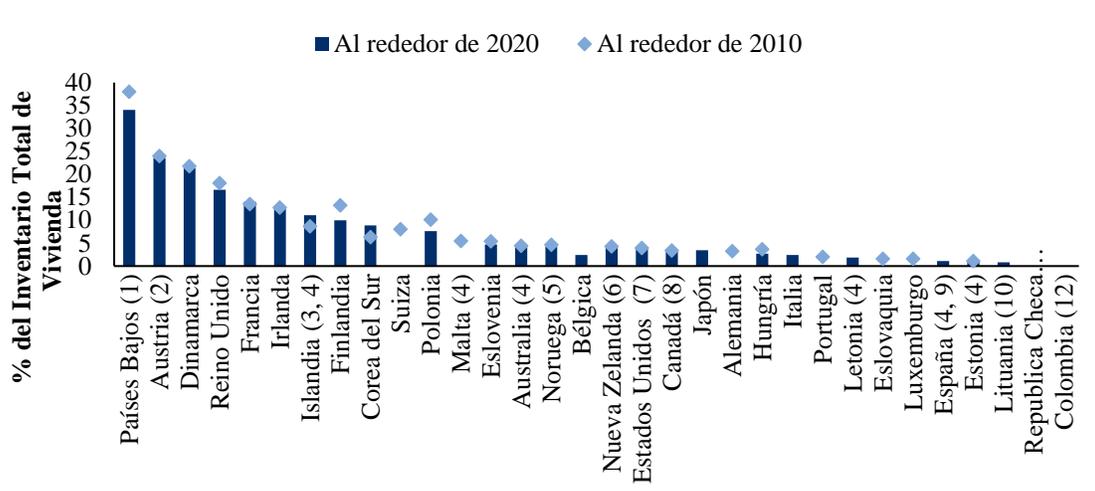
Articulación con la Política de Vivienda

Los arrendatarios beneficiarios que completan el periodo del programa pueden ser beneficiarios de otras políticas de vivienda en algunos países, como la adquisición de una vivienda nueva o usada (o utilizar el derecho a compra). Esto permite que los programas que el arriendo social sirvan como elemento de transición para acceder a otros programas de adquisición de vivienda, lo cual tiene importantes beneficios económicos para los arrendadores y arrendatarios y el sector inmobiliario en general, además de permitir que otros arrendatarios accedan a los programas de vivienda social en renta.

2. Comportamiento la vivienda social en arriendo en los países de la OCDE en la última década

Existen países con programas de vivienda social en arriendo que tienen una participación importante en el mercado de arriendo en general y en la oferta de vivienda. En la **Ilustración 15** se presenta la proporción de la vivienda social en renta respecto al inventario total de vivienda y su cambio en la última década en los países de la OCDE. Respecto a la proporción de vivienda social en arriendo en comparación al inventario de vivienda total se evidencia que los países con mayor proporción son Países Bajos (34,1%), Austria (23,6%), Dinamarca (21,4%) y Reino Unido (16,7%), lo cual contrasta con países como Colombia, República Checa, Lituania y Estonia quienes tienen una proporción del inventario total de vivienda menor a 1,5%. Es importante resaltar que la definición de vivienda social en arriendo puede variar dependiendo cada país y su política de vivienda.

Ilustración 15. Porcentaje del inventario de vivienda social en arriendo como proporción del inventario total de vivienda entre 2010 y 2020



Fuente: OCDE.

Notas:

- (1) Para los Países Bajos, el stock de viviendas sociales se estima en función de los niveles de alquiler cobrados por los propietarios según lo proporcionado por el Ministerio del Interior y Relaciones del Reino. Estas cifras incluyen unidades en alquileres privados ofrecidos por debajo del precio de mercado y unidades proporcionadas por asociaciones de vivienda, excluyendo aquellas proporcionadas a precio de mercado.
- (2) Para Austria, los datos solo se refieren a las viviendas de residencia principal.
- (3) Para Islandia, los datos también pueden incluir el alquiler de viviendas estudiantiles por parte de miembros de la familia de forma gratuita o a un precio reducido.
- (4) Para Australia, Estonia, Irlanda y Malta: los datos de "Alrededor de 2010" se basan en respuestas de rondas anteriores de QuASH. Para Australia, Estonia, Islandia, Letonia y España: los datos de "Alrededor de 2020" se basan en respuestas de rondas anteriores de QuASH.
- (5) Para Noruega, los datos solo contienen viviendas proporcionadas por municipios (aproximadamente el 75% de todas las viviendas sociales).
- (6) Para Nueva Zelanda, los datos se refieren al número de lugares de vivienda social (viviendas públicas) que son financiados por el gobierno central y no incluyen viviendas sociales proporcionadas por autoridades locales.
- (7) Para Estados Unidos, el stock de viviendas sociales incluye viviendas públicas, unidades subsidiadas desarrolladas a través de programas específicos dirigidos a personas mayores (sección 202) y personas discapacitadas (sección 811), así como unidades con restricciones de ingresos creadas a través del programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC); el número de unidades de vivienda pública, así como las viviendas de las secciones 202 y 811 financiadas a través del programa LIHTC, se han ajustado para evitar el doble conteo, siguiendo la correspondencia de la OCDE con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos. Los datos para 2019 son preliminares.
- (8) Para Canadá, los datos excluyen las unidades administradas por la Société d'habitation du Québec (SHQ) para la provincia de Quebec.
- (9) Para España, las cifras también pueden incluir otros tipos de viviendas de alquiler reducido, como las proporcionadas por los empleadores.
- (10) Para Lituania, el porcentaje más reciente de viviendas sociales se calcula en función del total de viviendas de años anteriores.
- (11) Para la República Checa, los datos solo contienen viviendas proporcionadas por el gobierno central.
- (12) Para Colombia, los datos solo se refieren a la vivienda social en alquiler producida desde 2019 en el programa Semillero de Propietarios.

Adicionalmente, al revisar las variaciones en la última década los países que mayor aumento de la proporción de vivienda social en arriendo sobre el stock de vivienda fueron Corea del Sur (+2,6 p,p), Islandia (+2,5 p,p), Francia (+0,5 p,p) y Canadá

(+0,3 p,p). Mientras que los que tuvieron una mayor reducción de la proporción de vivienda social en arriendo fueron Países Bajos (-3,9 p,p), Finlandia (-3,2 p,p), Polonia (-2,5 p,p) y Reino Unido (-1,5 p,p). Se destaca que 8 países formaron su inventario de vivienda social en renta en la última década o generaron estadísticas para visibilizarlo, los cuales fueron Bélgica, Japón, Italia, Letonia, España, Lituania y Colombia lo que demuestra la importancia de esta tenencia en la política pública de estos países.

3. Experiencias de los países de la OCDE que aumentaron la proporción de la vivienda social en arriendo en el inventario total de vivienda en la última década

A partir de los datos presentados por la OCDE se analizan los casos de los programas de vivienda social en arriendo para los países que aumentaron en la última década la proporción de este tipo de vivienda sobre el inventario total de vivienda para identificar los factores de éxito. A continuación, se presentan las experiencias de Corea del Sur, Francia y Canadá.

A. Corea del Sur

La vivienda pública de alquiler en Corea se define como vivienda de alquiler a precios por debajo de las tarifas del mercado, en el que los residentes tienen garantizado un cierto período de ocupación y reciben asistencia financiera del gobierno. Corea tiene una gran variedad de programas de vivienda pública en arriendo con diferentes periodos y tasas de alquiler, con el objetivo de brindar soluciones habitacionales para hogares en diferentes rangos de ingresos. La razón de esta diversidad de programas en una sola modalidad es que en la política de vivienda no existen programas de subsidios bien sea para compra o alquiler de vivienda y toda la apuesta está en las viviendas públicas en arriendo a menores precios que ofrece el sector privado y préstamos para compra de vivienda.

El sistema actual de viviendas públicas de alquiler para hogares de bajos ingresos se establece en función del grupo de ingresos y está disponible para hogares hasta en el cuarto decil de ingresos. Los hogares en los primeros y segundos deciles de ingresos se clasifican como un grupo con condiciones de vivienda precarias y baja capacidad para afrontar los gastos de vivienda. Para estos hogares hay 3 programas diferentes de vivienda pública, en la cual los hogares pagan un arriendo que equivale entre el 30% al 50% de las tarifas del mercado y se les garantiza la ocupación por periodos mayores a 10 años. Los hogares en los tercer y cuarto deciles de ingresos se clasifican como un grupo con baja capacidad para afrontar el costo de una vivienda, para estos hogares hay un programa en el cual el alquiler equivale entre el 50% al 80% de las tarifas del mercado con periodos de ocupación hasta los 10 años. Adicionalmente, los programas tienen criterios de priorización para grupos poblacionales como jóvenes, personas mayores y personas en condición de discapacidad.

Otro elemento importante, es que todos los programas se basan en construcciones nuevas que son financiadas en parte por el gobierno central y en parte con préstamos que pagarán los hogares que vivirán en arriendo. Dependiendo del nivel de ingresos de los hogares, el gobierno central financia desde el 20% del proyecto hasta el 85%, mientras que el restante es pagado por medio de un préstamo del

Fondo Nacional de Vivienda en un período de 20 años y un período de gracia de 10 años.

Otro elemento clave para el éxito de la vivienda pública en Corea es la gestión y la administración de la vivienda pública. Por ejemplo, desde 1999 en Seúl se creó el acto administrativo que define las normas de operación y gestión de las viviendas de alquiler público de la Ciudad Metropolitana de Seúl. En este acto se definen los criterios de selección de ocupantes, las características de los contratos de arrendamiento y las responsabilidades de la entidad gestora, que en este caso es la Corporación de Vivienda y Comunidades de Seúl (Seoul Housing and Communities Corporation). Por ejemplo, las siguientes son las responsabilidades para la Corporación:

- Celebrar los contratos de arriendo utilizando el contrato estándar de alquiler de vivienda. Para el caso de Seúl los contratos se realizan por un periodo de dos años y la corporación es la encargada de renovar o cancelar los contratos.
- Determinar los depósitos de alquiler de viviendas y el alquiler de acuerdo con los depósitos de alquiler de viviendas y el alquiler estándar para viviendas de alquiler públicamente notificados por el Ministerio de Tierra, Infraestructura y Transporte.
- Formular un plan para realizar encuestas de investigación sobre los ocupantes y realizar inspecciones periódicas del estado real de las viviendas al menos dos veces al año.
- Tomar medidas, como la cancelación de un contrato de alquiler de vivienda, de acuerdo con la Ley Especial de Viviendas Públicas, como el subarriendo, la pérdida de elegibilidad para vivir en viviendas de alquiler, el incumplimiento del contrato, etc.

Aunque el caso de Corea puede parecer distante a Bogotá debido a su enfoque sólido en los programas de vivienda en renta pública, proporciona importantes enseñanzas, como las siguientes: i) diseñar un esquema de focalización que realmente priorice a los hogares del decil más bajo de ingresos, ii) establecer un sistema de gestión de viviendas públicas de alquiler después del inicio de la ocupación, iii) implementar un sistema de precios que beneficie a los hogares, pero que también sea flexible y capaz de responder a las condiciones cambiantes del mercado, y iv) la importancia de la participación del sector privado y de los gobiernos locales.

B. Francia

El Revenu d'Autonomie Négatif (RAN) o Revenu de Solidarité Active (RSA) es un programa de asistencia social que proporciona un ingreso mínimo a las personas y familias con bajos ingresos en Francia. Aunque no es específicamente un programa de vivienda social en alquiler, el RAN/RSA está diseñado para ayudar a las personas a satisfacer sus necesidades básicas, incluido el alojamiento. El monto del RAN/RSA se calcula en función de los ingresos y la situación familiar de los

beneficiarios, y se ajusta periódicamente de acuerdo con los cambios en las circunstancias económicas. El RAN/RSA se considera una parte importante del sistema de apoyo social que puede ayudar a las personas a mantener una vivienda estable.

El gasto anual en vivienda social en arriendo representa el 0,20% del PIB; la participación del inventario de vivienda social en renta sobre el inventario total de vivienda es del 14% y en la última década se ha experimentado una tendencia al aumento de esta proporción en 5 puntos porcentuales. En promedio la proporción de vivienda social en renta es del 55% frente al inventario total de vivienda en arriendo.

La fijación del canon se define por los ingresos del arrendatario principalmente y en menor medida por los costos de la vivienda. El aumento del canon dependerá del aumento del índice de precios de arrendamiento. El canon de arrendamiento aumenta si los ingresos del hogar superan lo establecido en la política social dependiendo de ciertas variables. No existe un derecho a compra del inmueble. El único criterio de elegibilidad es el número de miembros del hogar, y en los criterios de priorización se tiene en cuenta el tiempo de espera en lista, la discapacidad de alguno de los miembros del hogar y otras situaciones habitacionales y familiares (OCDE, 2021)

Francia cuenta con una considerable cantidad de viviendas de propiedad pública destinadas a personas y familias con bajos ingresos. Estas viviendas son administradas por organismos públicos, como los Ayuntamientos y las Oficinas Públicas de Vivienda. Además de las viviendas de propiedad pública, Francia también tiene viviendas sociales administradas por asociaciones sin fines de lucro que trabajan en colaboración con el gobierno. Estas organizaciones ofrecen viviendas asequibles para personas y familias con bajos ingresos.

El gobierno francés proporciona ayudas financieras, como el "Aide personnalisée au logement" (APL) y el "Allocation de Logement Social" (ALS), para ayudar a las personas con bajos ingresos a cubrir parte del costo del alquiler en el mercado privado. Además, el gobierno francés también invierte en la construcción y renovación de viviendas sociales para aumentar la oferta de viviendas asequibles y mejorar la calidad de las viviendas existentes (Acolin, 2021).

Los programas de vivienda en alquiler en Francia, incluido el Revenu d'Autonomie Négatif (RAN), han sido exitosos debido a una serie de elementos clave que han contribuido a su efectividad y a la mejora del acceso a la vivienda para personas y familias con bajos ingresos. Algunos de los elementos que han llevado al éxito de estos programas son los siguientes:

i. Compromiso gubernamental: El éxito de los programas de vivienda en alquiler en Francia ha sido respaldado por un fuerte compromiso gubernamental a nivel

nacional y local. El gobierno ha reconocido la importancia de la vivienda asequible y ha invertido recursos significativos para abordar la escasez de viviendas asequibles.

ii. Amplia oferta de vivienda social: Francia cuenta con una amplia oferta de viviendas sociales en alquiler gestionadas por entidades públicas y asociaciones sin fines de lucro. Estas viviendas asequibles están destinadas a personas y familias con bajos ingresos, lo que ha aumentado el acceso a viviendas asequibles en todo el país.

iii. Ayudas financieras y subsidios: El gobierno francés ha implementado programas de ayudas financieras y subsidios, como el Aide personnalisée au logement (APL) y el Allocation de Logement Social (ALS), para ayudar a las personas de bajos ingresos a cubrir parte del costo del alquiler. Estos programas complementan la oferta de vivienda social y facilitan el acceso a viviendas en el mercado privado.

iv. Integración social y comunitaria: Los programas de vivienda en alquiler en Francia han puesto énfasis en la integración social y comunitaria. La ubicación estratégica de las viviendas sociales y el fomento de la diversidad en las comunidades contribuyen a una mayor cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de los inquilinos.

v. Reducción de la pobreza: El RAN/RSA ha sido efectivo en reducir la pobreza y proporcionar un ingreso mínimo a personas y familias con bajos ingresos. Esto ha tenido un impacto significativo en la mejora de la seguridad económica y la estabilidad de los beneficiarios.

vi. Integración laboral: El RAN/RSA también está diseñado para fomentar la integración laboral y apoyar a las personas en su búsqueda de empleo y capacitación. Esto contribuye a la mejora de las perspectivas de empleo y a la estabilidad financiera a largo plazo.

Es importante destacar que el éxito de estos programas se debe a la combinación de estos elementos y a la continua evaluación y adaptación de las políticas gubernamentales para abordar las necesidades cambiantes de la población. Los programas de vivienda en alquiler y el RAN/RSA representan esfuerzos significativos para mejorar el acceso a viviendas asequibles y promover la inclusión social en Francia.

C. Canadá

En los programas de vivienda social en alquiler en Canadá, se destaca el "Société d'habitation du Québec" (SHQ) en la provincia de Quebec, está diseñado para proporcionar viviendas asequibles y de calidad a personas y familias con bajos ingresos. El SHQ es una entidad gubernamental encargada de administrar y coordinar las políticas de vivienda social en la provincia de Quebec, Canadá. Para acceder a las viviendas sociales administradas por el SHQ, los solicitantes deben

cumplir con ciertos criterios de elegibilidad relacionados con sus ingresos, situación familiar y residencia en la provincia. Los programas de vivienda social están dirigidos principalmente a personas y familias de bajos ingresos que enfrentan dificultades para acceder a viviendas en el mercado inmobiliario convencional. (Société d'habitation du Québec, 2011)

Los interesados en obtener una vivienda social deben inscribirse en el programa a través del SHQ y presentar una solicitud. El proceso de inscripción puede variar según la ciudad o el área específica donde se encuentre la vivienda social deseada. Una vez que los solicitantes son aceptados en el programa y han presentado una solicitud, el SHQ asigna viviendas de acuerdo con la disponibilidad y las necesidades de los solicitantes. La asignación de viviendas se realiza en función de la urgencia de la necesidad de vivienda y los criterios de elegibilidad.

Las viviendas sociales administradas por el SHQ ofrecen alquileres, que están diseñados para ser asequibles para los inquilinos de bajos ingresos. Los costos de alquiler se basan en los ingresos de cada inquilino y están sujetos a un porcentaje de los ingresos. El SHQ es responsable de mantener las viviendas en buen estado y garantizar que cumplan con los estándares de calidad y seguridad. También puede proporcionar servicios y apoyo a los inquilinos, como asistencia social y acceso a recursos comunitarios.

Además de administrar sus propias viviendas sociales, el SHQ puede trabajar en colaboración con organizaciones sin fines de lucro y propietarios privados para ofrecer viviendas asequibles a través de programas de subvenciones y alquileres subvencionados.

Es importante mencionar que el programa de vivienda social en alquiler puede variar según la provincia o territorio de Canadá, ya que cada región puede tener sus propios programas y políticas específicas. En el caso del SHQ en Quebec, el objetivo es proporcionar soluciones de vivienda asequible y adecuada para mejorar la calidad de vida de las personas y familias con bajos ingresos en la provincia.

El éxito de los programas de vivienda en alquiler en Canadá, incluyendo el Société d'habitation du Québec (SHQ), se ha sustentado en varios elementos clave que han contribuido a su efectividad e impacto positivo en la sociedad.

i. Compromiso gubernamental: Los programas de vivienda en alquiler en Canadá han contado con un sólido compromiso por parte del gobierno a nivel federal, provincial y municipal. La voluntad política y el apoyo financiero han sido fundamentales para la creación y mantenimiento de estos programas.

ii. Financiamiento adecuado: La asignación de recursos suficientes y sostenibles para la construcción, mantenimiento y mejora de viviendas sociales ha sido un factor clave en el éxito de los programas. El financiamiento adecuado garantiza que haya suficientes unidades de vivienda disponibles y que se puedan mantener en buenas condiciones.

iii. Enfoque en la asequibilidad: Los programas de vivienda en alquiler se han centrado en proporcionar viviendas asequibles para personas y familias con bajos ingresos. Los alquileres se ajustan de acuerdo con los ingresos de los inquilinos, lo que permite que las viviendas sean accesibles para aquellos que enfrentan dificultades económicas.

iv. Integración social: Los programas de vivienda en alquiler han buscado promover la integración social y comunitaria. La ubicación estratégica de las viviendas sociales, así como el acceso a servicios y espacios comunitarios, han fomentado la cohesión social y el bienestar de los inquilinos.

v. Mantenimiento y calidad de viviendas: El mantenimiento adecuado y la calidad de las viviendas sociales han sido prioritarios. El asegurarse de que las viviendas estén en buenas condiciones garantiza la satisfacción y comodidad de los inquilinos, así como la durabilidad de las propiedades a largo plazo.

vi. Colaboración con organizaciones y propietarios: La cooperación con organizaciones sin fines de lucro y propietarios privados ha ampliado la oferta de viviendas asequibles y ha enriquecido la diversidad de opciones disponibles para los inquilinos.

vii. Programas de apoyo: Además del acceso a viviendas asequibles, muchos programas de vivienda en alquiler también ofrecen servicios y apoyos adicionales para ayudar a los inquilinos con necesidades especiales, como servicios de asistencia social, actividades recreativas y programas de desarrollo comunitario.

viii. Evaluación y mejora continua: La evaluación periódica de los programas y la disposición para realizar ajustes y mejoras en función de las necesidades cambiantes han sido fundamentales para mantener la eficacia y la relevancia de los programas de vivienda en alquiler en Canadá.

En resumen, el éxito de los programas de vivienda en alquiler en Canadá, incluyendo el SHQ en Quebec, se ha basado en el compromiso gubernamental, la asequibilidad, la calidad de las viviendas, la integración social y la colaboración con diversas organizaciones.

D. Uruguay

Uruguay ha implementado varios programas de arriendo social para proporcionar viviendas asequibles y de calidad a personas y familias con bajos ingresos (Agencia Nacional de Vivienda, 2014). Algunos de los programas de arriendo social más destacados en Uruguay son:

i. El Programa de Ayuda a Inquilinos (PAI) es una iniciativa gubernamental destinada a brindar asistencia económica a personas y familias de bajos ingresos que alquilan viviendas en el mercado privado. El objetivo principal del programa es ayudar a estas personas a acceder a una vivienda adecuada y mejorar sus

condiciones de vida. Para ser beneficiario del PAI los solicitantes deben cumplir con ciertos requisitos de ingresos establecidos por el gobierno. La intención es dirigir la asistencia a aquellos que realmente lo necesitan.

Los interesados en obtener el subsidio de alquiler deben inscribirse en el programa y presentar una solicitud ante el MVOTMA. En el proceso de solicitud, deben proporcionar información sobre sus ingresos, gastos y situación de alquiler actual. El MVOTMA evalúa las solicitudes y verifica la elegibilidad de los solicitantes. Aquellos que cumplen con los criterios establecidos son aprobados para recibir el subsidio de alquiler.

El subsidio de alquiler puede variar según la situación específica de cada solicitante y las condiciones del mercado de alquiler en su área. Generalmente, el programa cubre una parte del costo del alquiler, lo que ayuda a reducir la carga financiera para los inquilinos. El subsidio puede tener una duración determinada, y los beneficiarios deben renovar su inscripción y solicitud periódicamente para mantener el apoyo del programa. Los beneficiarios del PAI deben cumplir con ciertas obligaciones, como mantener actualizada su información personal y financiera, y notificar cualquier cambio en su situación económica o de alquiler.

ii. El Fondo de Garantía de Alquiler (FGA) de Uruguay es un programa implementado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) que tiene como objetivo facilitar el acceso a la vivienda en alquiler y brindar seguridad a los propietarios mediante la garantía de los arrendamientos. El FGA funciona como un aval para los propietarios que alquilan sus propiedades a través del programa. Cuando un propietario acepta arrendar su vivienda a un inquilino que participa en el programa FGA, el fondo otorga una garantía a favor del propietario, que actúa como respaldo en caso de incumplimiento del contrato de alquiler.

Para acceder al programa FGA, los inquilinos deben cumplir con ciertos requisitos de elegibilidad establecidos por el MVOTMA. Estos requisitos suelen estar relacionados con los ingresos del inquilino y su situación socioeconómica. El monto de la garantía de alquiler varía según el tipo de vivienda y el valor del alquiler, pero generalmente equivale a varios meses de alquiler. El fondo se compromete a pagar al propietario el monto de la garantía en caso de que el inquilino incumpla con el pago del alquiler o cause daños a la propiedad.

El inquilino sigue siendo responsable de pagar el alquiler al propietario de manera regular. El FGA no cubre el alquiler mensual, sino que actúa como un respaldo en caso de impago o incumplimiento del contrato por parte del inquilino. En caso de que el propietario deba hacer un reclamo al FGA debido a un incumplimiento del contrato de alquiler por parte del inquilino, debe presentar la documentación y evidencia necesaria para demostrar el impago o los daños causados. Una vez que el FGA verifica la validez del reclamo, realiza el pago correspondiente al propietario.

El Fondo de Garantía de Alquiler ha sido una herramienta útil para promover el acceso a la vivienda en alquiler y brindar seguridad a los propietarios en Uruguay. Al garantizar el pago de los alquileres, el programa fomenta la oferta de viviendas en el mercado de alquiler y protege los derechos tanto de los inquilinos como de los propietarios.

4. Experiencias de los países de la OCDE que disminuyeron la proporción de la vivienda social en arriendo en el inventario total de vivienda en la última década.

A partir de los datos presentados por la OCDE se analizan los casos de los programas de vivienda social en arriendo para los países que disminuyeron en la última década la proporción de este tipo de vivienda sobre el inventario total de vivienda para identificar los factores que afectaron la eficiencia de los programas. A continuación, se presentan las experiencias de Finlandia, Austria y Estados Unidos.

A. Finlandia

En Finlandia, el sistema de vivienda social se basa en una combinación de viviendas de propiedad pública y viviendas subvencionadas en el mercado privado. Los programas de vivienda social en alquiler en Finlandia tienen como objetivo proporcionar viviendas asequibles y de calidad a personas y familias con bajos ingresos, así como a aquellos que enfrentan dificultades para encontrar alojamiento en el mercado inmobiliario convencional.

Las viviendas de propiedad pública son gestionadas por entidades gubernamentales o municipales, como las Municipalidades y los Institutos de Vivienda. Estas organizaciones son responsables de la construcción, mantenimiento y gestión de las viviendas sociales. Para acceder a una vivienda de propiedad pública, los solicitantes deben inscribirse en una lista de espera gestionada por el Instituto de Vivienda o la Municipalidad correspondiente. La asignación de viviendas se realiza según las necesidades y criterios específicos de cada municipio. (Hyötyläinen, 2020)

El alquiler de las viviendas de propiedad pública se establece en función de los ingresos de los inquilinos, lo que garantiza que sea asequible para personas y familias con bajos recursos económicos. Además de ofrecer viviendas asequibles, algunas unidades de propiedad pública también pueden proporcionar servicios y apoyo a los inquilinos, como actividades recreativas, asistencia social y programas de apoyo comunitario.

El gobierno finlandés ofrece subsidios al alquiler para que las personas con bajos ingresos puedan acceder a viviendas en el mercado privado. Los solicitantes

pueden recibir una ayuda económica que cubra parte del costo del alquiler, lo que facilita el acceso a una vivienda adecuada. Los subsidios al alquiler se asignan según los ingresos del solicitante y otros factores económicos. Los requisitos pueden variar según el municipio y las políticas de vivienda locales.

Los propietarios de viviendas en el mercado privado pueden participar en el programa alquilando sus propiedades a inquilinos elegibles para recibir subsidios al alquiler. El gobierno finlandés establece condiciones y requisitos para la participación de los propietarios en este programa.

Finlandia ha enfrentado algunos desafíos y problemas relacionados con los programas de vivienda en alquiler. Algunos de los problemas identificados son los siguientes:

i. Escasez de viviendas asequibles: A pesar de los esfuerzos del gobierno finlandés para proporcionar viviendas sociales y subvencionadas, sigue existiendo una escasez de viviendas asequibles en ciertas áreas urbanas, especialmente en las ciudades más grandes como Helsinki. La alta demanda y la falta de oferta pueden dificultar el acceso a viviendas asequibles para personas con bajos ingresos.

ii. Largas listas de espera: Los programas de vivienda en alquiler, especialmente los que involucran viviendas de propiedad pública, suelen tener listas de espera largas. El proceso para acceder a una vivienda social puede llevar tiempo, lo que puede ser problemático para quienes necesitan una solución habitacional de manera urgente.

iii. Problemas de calidad y mantenimiento: Algunas viviendas sociales pueden enfrentar problemas de mantenimiento y calidad, especialmente en los edificios más antiguos. La falta de recursos para la rehabilitación y renovación de estas viviendas puede afectar la comodidad y seguridad de los inquilinos.

iv. Desafíos en la integración social: En algunos casos, los proyectos de vivienda social pueden enfrentar desafíos en cuanto a la integración social. La concentración de viviendas asequibles en ciertas áreas puede afectar la diversidad y cohesión de las comunidades, creando áreas con altos niveles de pobreza y exclusión.

v. Cambios en la política de vivienda: Los programas de vivienda en alquiler pueden estar sujetos a cambios en la política de vivienda del gobierno finlandés. Alteraciones en las prioridades de financiamiento y en las regulaciones pueden afectar la disponibilidad y la naturaleza de los programas de vivienda a lo largo del tiempo.

B. Austria

La experiencia de Austria se centra en los avances de política pública que han sucedido en su ciudad capital. Viena es conocida por su enfoque progresista en cuanto a vivienda pública. El sistema de vivienda pública en Viena ha sido

desarrollado y perfeccionado a lo largo de muchas décadas, y es considerado como uno de los más exitosos del mundo.

El gobierno de la ciudad de Viena es propietario y administra a través de las empresas municipales de vivienda 220.000 unidades de vivienda, lo que representa aproximadamente el 25% del inventario de viviendas de la ciudad. Estas empresas se encargan de la construcción, mantenimiento y gestión de las viviendas, garantizando estándares de calidad y precios asequibles. Estas unidades llamadas viviendas sociales, están destinadas principalmente a residentes de bajos ingresos. Los alquileres están regulados por el gobierno de la ciudad para que ninguno de los residentes pague más del 20% al 25% de sus ingresos familiares en vivienda. Los contratos de arrendamiento son de duración indefinida y no se debe pagar comisión, tarifa contractual o depósito.

Los criterios de asignación para este tipo de apartamentos son: edad mínima de 18 años, registro mínimo de dos años en la dirección actual en Viena como residencia principal, ciudadanía austriaca o equivalente, e ingresos por debajo de un umbral definido. Estos umbrales de ingresos se establecen intencionalmente más altos para incluir también a familias de clase media, parejas y personas solteras, y así mejorar la mezcla social (el 80% de la población está por debajo del umbral).

La vivienda pública en Viena se basa en el principio de "mezcla social". Esto significa que, en cada complejo de viviendas públicas, hay una combinación de inquilinos de diferentes condiciones socioeconómicas. Esto fomenta la cohesión social y evita la segregación en términos de ingresos. Otro aspecto importante del sistema de vivienda pública en Viena es la planificación urbana integral. La ciudad se ha esforzado por crear vecindarios bien diseñados, con acceso a servicios y espacios verdes. La planificación urbana considera la integración de la vivienda pública con otros usos, como comercios, escuelas y transporte público, para crear comunidades vibrantes y sostenibles.

La experiencia de Viena en vivienda pública ofrece varias lecciones importantes para implementar un programa similar en Bogotá, adaptado a las particularidades y necesidades de la ciudad y sus habitantes. Entre las más importantes está la noción que tiene la ciudadanía de la vivienda pública, pues no es un término estigmatizado o tabú. Esto se ha logrado dado que la vivienda pública es atractiva arquitectónicamente y está bien mantenida. Además, está ubicada cerca de escuelas, transporte público y servicios culturales. Es hogar de personas solteras, familias y personas de la tercera edad, y lo más importante, de diferentes rangos de ingresos (niveles socioeconómicos).

Sin embargo, Austria ha enfrentado algunos desafíos y problemas en relación con los programas de vivienda en alquiler. A continuación, se enumeran algunos de los problemas identificados:

i. Escasez de viviendas asequibles: Como en muchos otros países, Austria ha experimentado una escasez de viviendas asequibles en ciertas áreas urbanas,

especialmente en ciudades grandes y populares como Viena. La alta demanda y el limitado suministro de viviendas asequibles pueden dificultar el acceso a alojamiento para personas con bajos ingresos o que enfrentan dificultades para encontrar viviendas en el mercado inmobiliario convencional.

ii. Altos costos de alquiler: Los costos de alquiler en Austria, particularmente en las zonas urbanas, pueden ser elevados, lo que puede representar una carga financiera para las personas y familias con ingresos limitados. Los programas de vivienda en alquiler deben hacer frente a este desafío para garantizar que los alquileres sean asequibles para aquellos que más lo necesitan.

iii. Listas de espera: Los programas de vivienda social en alquiler, especialmente aquellos gestionados por las autoridades públicas, pueden tener listas de espera largas. El proceso de asignación puede llevar tiempo, lo que puede ser un problema para las personas que necesitan una vivienda de manera urgente.

iv. Necesidades específicas de la vivienda: Las personas y familias que buscan viviendas en alquiler pueden tener necesidades específicas relacionadas con la accesibilidad, el tamaño de la vivienda o la ubicación. Garantizar que las viviendas disponibles satisfagan estas necesidades puede ser un desafío para los programas de vivienda.

v. Integración social: En algunas áreas, la concentración de viviendas sociales puede plantear desafíos en términos de integración social. Puede existir una segregación socioeconómica en ciertas comunidades, lo que puede afectar la cohesión social y la calidad de vida de los residentes.

C. Estados Unidos

En los programas de arriendo social en Estados Unidos se destacan la Sección 202 (enfocada en adultos mayores) y la Sección 811 (enfocada en población discapacitada), además el Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC) juega un papel fundamental en la financiación de proyectos de vivienda para alquilar (OCDE, 2021). Estos programas están diseñados para proporcionar viviendas asequibles a personas de bajos ingresos, especialmente a adultos mayores y personas con discapacidades. Cada uno de estos programas opera de manera diferente y tiene sus propias características y requisitos.

Sección 202:

La Sección 202 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) es un programa de vivienda para adultos mayores (personas de 62 años o más) con bajos ingresos. El programa proporciona subsidios para el desarrollo y mantenimiento de proyectos de vivienda diseñados específicamente para personas mayores de bajos ingresos. Los desarrolladores de vivienda, organizaciones sin fines de lucro y autoridades de vivienda pueden solicitar fondos a través de HUD para construir o rehabilitar edificios de viviendas para personas mayores.

Las viviendas construidas o rehabilitadas bajo la Sección 202 ofrecen alquileres asequibles, que están diseñados para ser asequibles para los inquilinos de bajos ingresos. El alquiler se basa en el ingreso de cada inquilino y está sujeto a un porcentaje de los ingresos.

Los proyectos financiados bajo la Sección 202 también pueden incluir servicios de apoyo, como asistencia para actividades de la vida diaria, atención médica y servicios sociales, para ayudar a los inquilinos a envejecer con dignidad y mantener su independencia.

Sección 811:

La Sección 811 del HUD es un programa de vivienda para personas con discapacidades de bajos ingresos. Su funcionamiento es similar al de la Sección 202, pero está dirigido a personas con discapacidades menores de 62 años. El programa proporciona subsidios para el desarrollo y mantenimiento de viviendas accesibles para personas con discapacidades. Al igual que en la Sección 202, los desarrolladores y organizaciones sin fines de lucro pueden solicitar fondos a través de HUD para construir o rehabilitar viviendas para personas con discapacidades.

Las viviendas construidas o rehabilitadas bajo la Sección 811 ofrecen alquileres asequibles basados en los ingresos de los inquilinos. Los costos de alquiler están diseñados para ser manejables para aquellos con ingresos limitados. Los proyectos financiados bajo la Sección 811 también pueden ofrecer servicios de apoyo para ayudar a los inquilinos con discapacidades a vivir de forma independiente y participar plenamente en la comunidad.

Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC):

El programa de Low-Income Housing Tax Credit (Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos) es un programa de créditos fiscales federales destinado a promover la construcción y rehabilitación de viviendas asequibles para personas de bajos ingresos en asociación con inversores privados (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2012). El programa LIHTC otorga créditos fiscales a los inversores privados que financian proyectos de viviendas asequibles. Los créditos fiscales son asignados a los proyectos mediante una competencia estatal y se distribuyen en un período de 10 años.

Los desarrolladores utilizan los créditos fiscales para financiar la construcción o rehabilitación de proyectos de viviendas asequibles para familias de bajos ingresos. Los alquileres en estos proyectos están limitados y deben ser asequibles para las personas o familias que califican según los límites de ingresos establecidos. Los proyectos financiados mediante LIHTC deben mantener sus unidades como viviendas asequibles durante un período mínimo de 30 años, lo que garantiza la disponibilidad de viviendas asequibles a largo plazo.

Los programas de vivienda social en arriendo en Estados Unidos han enfrentado una serie de dificultades que se describen a continuación.

i. Escasez de viviendas asequibles: A pesar de los esfuerzos para proporcionar viviendas asequibles a través de estos programas, todavía existe una escasez significativa de unidades de vivienda asequibles en Estados Unidos. La demanda supera con creces la oferta disponible, lo que resulta en largas listas de espera y dificultades para muchas personas de bajos ingresos para acceder a una vivienda asequible.

ii. Límites de financiamiento: Los programas de la Sección 202 y la Sección 811, que están destinados específicamente a adultos mayores y personas con discapacidades de bajos ingresos, han enfrentado limitaciones de financiamiento en el pasado. Esto ha restringido la capacidad de construir nuevas unidades y realizar mejoras en las propiedades existentes, lo que a su vez afecta la disponibilidad de viviendas adecuadas para estas poblaciones vulnerables.

iii. Mantenimiento y calidad de viviendas: En algunos casos, las propiedades de vivienda social de la Sección 202 y la Sección 811 pueden enfrentar problemas de mantenimiento y calidad. La falta de recursos suficientes para el mantenimiento adecuado puede llevar a un deterioro de las condiciones de las viviendas y afectar negativamente la calidad de vida de los inquilinos.

iv. Desigualdades de acceso: Existen desafíos en cuanto al acceso a las viviendas sociales, ya que las listas de espera y los requisitos de elegibilidad pueden variar según la ubicación y la demanda local. Esto puede resultar en desigualdades geográficas y dificultades para acceder a viviendas asequibles en ciertas áreas.

v. Concentración de viviendas sociales: En algunos casos, la concentración de viviendas sociales en ciertas áreas puede crear concentraciones de pobreza y segregación socioeconómica. Esto puede afectar la calidad de vida de los residentes y dificultar su acceso a oportunidades educativas y laborales.

vi. Requisitos burocráticos y administrativos: Los programas de vivienda en alquiler a menudo están sujetos a una serie de requisitos burocráticos y administrativos que pueden complicar el proceso de solicitud y asignación de viviendas. Esto puede resultar en demoras y dificultades para los solicitantes.

El gobierno de Estados Unidos ha reconocido estos desafíos y ha buscado implementar mejoras en los programas de vivienda en alquiler a lo largo del tiempo. Se han realizado esfuerzos para aumentar el financiamiento, mejorar las condiciones de las viviendas, reducir las listas de espera y promover la integración social en las comunidades de vivienda asequible. Sin embargo, los desafíos persistentes en el mercado de vivienda asequible siguen siendo un tema importante en la agenda de políticas públicas.

5. Experiencias destacadas de otros países fuera de la OCDE en materia de vivienda social en arriendo

Para conocer de otras experiencias de programas de vivienda social en arriendo diferentes a países de la OCDE se presenta el caso de China un país emergente con grandes desafíos en materia de política de vivienda dado el crecimiento poblacional y el desarrollo urbano que ha presentado en las últimas décadas.

A. China

Actualmente, en China hay dos programas simultáneos y complementarios que proveen vivienda pública en arriendo. Por un lado, el programa de “Vivienda Pública en Arriendo” en China se lanzó en 2010 y se consolidó en la década comprendida entre 2010 y 2020 con la construcción de más de 47 millones de unidades de viviendas asequibles subsidiadas por el gobierno en todo el país, que beneficiaron a 100 millones de habitantes en las ciudades. Este programa fue diseñado como una forma de tenencia de vivienda con rentas controladas por el gobierno para aliviar el estrés de alojamiento de hogares de bajos y medianos ingresos, nuevos empleados y migrantes con empleos estables.

Inicialmente, la vivienda pública se construía básicamente con inversión directa y explícita del gobierno, por ejemplo, a través del fondo especial anual. El gobierno central y local compartían conjuntamente los gastos de construcción, pero el gobierno local se encargaba de la gestión posterior. Sin embargo, debido a la presión presupuestaria y la gran demanda, se invitó al capital privado a participar en la construcción de la vivienda. En estos casos la gestión puede estar a cargo de una agencia de manejo externa.

El segundo programa, "Programa de Vivienda en Alquiler Asequible" fue lanzado en julio de 2021, con el objetivo de fortalecer la vivienda en alquiler en las principales ciudades donde la asequibilidad de la vivienda es un problema prominente para los jóvenes y los nuevos ciudadanos. Este nuevo enfoque de política difiere del primer programa en cuanto a la población objetivo pues no hay límites de ingresos en cuanto ofrece un apoyo transitorio a los hogares jóvenes que hacen parte de la población económicamente activa. Otra gran diferencia es papel de los gobiernos municipales en la implementación del programa, pues ya no es el de proveedor directo a través de financiamiento público y provisión de recursos de tierra, sino como facilitador mediante el uso de incentivos políticos para aprovechar a socios comerciales y de la sociedad civil, así como la inversión.

Nuevamente, al igual que en Corea, el ejemplo de China puede parecer distante a Bogotá por la escala y el enfoque general de la política; sin embargo, las lecciones aprendidas de su programa de vivienda pública en renta son relevantes, en especial las relacionadas al manejo de las viviendas y los inquilinos una vez son entregadas. Entre las principales lecciones se destacan la necesidad de implementar sistemas eficientes para: i) la recolección de los arriendos y la cuota de mantenimiento (que

algunos hogares deben pagar), ii) la inspección a las viviendas, iii) las reparaciones y mantenimiento general y, iv) la recolección de información de los beneficiarios.

En resumen al revisar los casos de los países donde aumento la proporción de las viviendas sociales en arriendo frente al inventario social en la última década se evidencia que entre los factores que explican su éxito está el diseño de un esquema de focalización que priorice a los hogares vulnerables, establecer un sistema de gestión que articule instituciones con agentes privados y administre el inventario y le de mantenimiento periódico, la fijación del canon de arriendo en base a los ingresos de los arrendatarios y los costos de los arrendadores o de la administración de los inmuebles, el compromiso gubernamental de largo plazo y la financiación sostenible, la ampliación de la oferta de vivienda social en arriendo en diferentes zonas de la ciudad, la complementariedad con subsidios de arrendamiento y vivienda, la integración social de los involucrados con la comunidad, la introducción de elementos de desarrollo económico y formalización laboral o empresarial y una evaluación constante que permita hacer reajustes al programa.

En cuanto a los países que disminuyeron la proporción de las viviendas sociales en arriendo frente al inventario social en la última década se evidencia que entre las dificultades se deben a factores como una mala focalización en los criterios de elegibilidad y priorización acorde a la magnitud del inventario, requisitos burocráticos y administrativos difíciles de cumplir para arrendadores y arrendatarios, escases de viviendas asequibles ocasionando largas listas de espera y altos costos y precios del canon de arriendo, deficiencias en la calidad y mantenimiento de las viviendas, baja integración social, una política de vivienda inestable y con poco compromiso gubernamental, necesidades insatisfechas de los hogares arrendatarios en cuanto a accesibilidad, tamaño y ubicación de las viviendas, limitaciones en la financiación del programa y una gestión ineficiente, concentración de las viviendas en zonas periféricas y con escasos soportes urbanos y servicios sociales.

VI. Recomendaciones de política frente a un programa de arriendo social para Bogotá y Colombia

Como conclusión de este documento, las siguientes dos secciones presentan las recomendaciones de política con una propuesta de formulación y diseño de tres programas piloto de vivienda social en arriendo para Bogotá, así como la definición de instrumentos financieros. Estos programas piloto están dirigidos a la ciudad formal, mientras que los dos restantes estarán enfocados en la ciudad informal.

1. Ciudad formal: reúso de edificaciones

El primer camino para explorar la configuración de un stock de vivienda pública para arriendo es el reúso de edificaciones con usos comercial e industrial para vivienda. Este programa parte de una de las tres formas alternativas a la producción del Plan de Ordenamiento Territorial. De acuerdo con el DTS del POT, en la ciudad existen predios que, por sus características constructivas y uso de suelo actual diferente a

vivienda, pueden ser modificadas sin cambiar sus características estructurales a viviendas siempre que se cumplan los requisitos operativos para realizar subdivisiones o adecuaciones para el uso residencial. De esta forma, la Secretaría Distrital de Hábitat, a partir de la información aportada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, estima que de los suscriptores con uso comercial y cuenta cero reiterativos en el 2019, y condiciones constructivas actuales para incluir viviendas de 36 m² se pueden generar por esta vía 126.798 viviendas¹⁶. A continuación, se enuncian algunos elementos para la formulación de un programa de arriendo, partiendo de un stock de vivienda pública generado por el reúso de edificaciones:

Definición de actores y roles

Secretaría Distrital del Hábitat: i) identificación y adecuación de las edificaciones, ii) convocatoria de hogares arrendatarios, iii) definición del canon de arrendamiento y la variación, iv) asignación del subsidio mensual, v) contratación y supervisión del agente inmobiliario, vi) evaluación situación económica de los hogares

Agente inmobiliario: i) celebración del contrato de arrendamiento, ii) entrega del inmueble, iii) recaudo del canon mensual de arriendo, iv) mantenimiento de las viviendas

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RENOBO): Dentro de las funciones de RENOBO está vender, comprar, administrar, construir, alquilar o arrendar inmuebles; promover y comercializar proyectos inmobiliarios, realizar consultoría inmobiliaria, y demás actividades relacionadas con el Sector Inmobiliario. En este sentido, RENOBO podría desempeñar las funciones del agente inmobiliario.

Diagnóstico

791.745 hogares que viven en arriendo tienen un ingreso de hasta 2 SMMLV, representando el 56% del total de hogares en arriendo. En específico del total de hogares en arriendo el 44% tienen un ingreso inferior a 1,5 SMMLV.

Definición del inventario:

Stock de vivienda generado por el reúso de edificaciones.

Criterios de elegibilidad

Ingresos familiares mensuales iguales o inferiores a dos (2) SMLMV.

Criterios de priorización

Condiciones de vulnerabilidad del programa Oferta preferente: postulantes mujeres cabeza de familia, postulantes víctimas del conflicto armado interno, hogares con algún integrante en condición de discapacidad, postulantes pertenecientes a alguna

¹⁶ El número de viviendas puede ser actualizado a través del Plan Maestro de Hábitat y Servicios Públicos de Bogotá, instrumento del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) que se encuentra en desarrollo por la Secretaría Distrital del Hábitat.

minoría étnica, postulantes reincorporados del conflicto armado y postulantes transgénero y/o trans sexuales.

Definición del subsidio

0.6604 SMMLV, acompañado de un ahorro de 0,22013 SMMLV (parámetros Mi Ahorro Mi Hogar).

El cálculo del aporte de realiza usando la información de la EM-2021 usando dos perspectivas:

- El promedio del valor del canon por localidad, de hogares con ingresos inferiores a 2 SMMLV y que no se encuentran en déficit habitacional

Tabla 6. Promedio del valor del canon por localidad

Localidad	Promedio de Arriendo efectivo
Usaquén	\$ 813.865
Chapinero	\$ 1.575.900
Santa Fe	\$ 556.958
San Cristóbal	\$ 437.754
Usme	\$ 427.013
Tunjuelito	\$ 486.953
Bosa	\$ 476.231
Kennedy	\$ 610.257
Fontibón	\$ 656.692
Engativá	\$ 678.683
Suba	\$ 663.356
Barrios Unidos	\$ 801.400
Teusaquillo	\$ 1.030.072
Los Mártires	\$ 597.344
Antonio Nariño	\$ 681.294
Puente Aranda	\$ 685.734
La Candelaria	\$ 646.540
Rafael Uribe Uribe	\$ 478.330
Ciudad Bolívar	\$ 409.001
Sumapaz	\$ 283.757
Total	\$ 649.857

Fuente: Encuesta Multipropósito 2021-Secretaría Distrital de Planeación. Elaboró SIS.SDHT

- Peso del arriendo en el ingreso de hogares con menos de 2 SMMLV, y calcular el valor necesario para no superar el umbral recomendado por ONU-Habitat teniendo en cuenta que los hogares tendrían que destinar el 10% del aporte en subsidios (DTS Mi Ahorro Mi Hogar).

Tabla 7. Subsidio de arriendo por nivel de ingreso del arrendatario

ingreso	Arriendo	Ingreso	% arriendo/ ingreso	Subsidio	arriendo- subsidio	% arriendo- subsidio/ ingreso	Ahorro	Total del subsidio con ahorro
0 a 1,5 SMMLV	\$ 519.099	\$ 725.375	72%	\$ 325.505	\$ 217.075	30%	\$ 72.358	\$ 289.433
De 1,5 a 2 SMMLV	\$ 619.872	\$ 1.586.363	39%	\$ 159.989	\$ 476.077	30%	\$ 158.692	\$ 634.769
Total	\$ 589.323	\$ 1.155.253		\$ 242.747	\$ 346.576	30%	\$ 115.525	\$ 462.101

Fuente: Encuesta Multipropósito 2021-Secretaría Distrital de Planeación. Elaboró SIS.SDHT

Se evidencia que desde las dos aproximaciones tienen un valor de aporte cercano para los hogares hasta 2 SMMLV por lo que se considera pertinente usar el promedio de las dos perspectivas (caso 1: \$ 649.857, caso 2: \$ 634.769) con un valor para el aporte de \$642.313, correspondientes en salarios mínimos a 0,7069, que representan a valor de 2023 un aporte de \$820.000.

Definición de la duración del programa

12 meses. Posterior a este periodo se pueda incorporar a la ruta de vivienda a través de otra solución habitacional como otra forma de arriendo, adquisición de vivienda u opción de compra del inmueble.

Fijación del canon y variación

Precio de mercado por zona (edificaciones en reusó) que se compone del subsidio y contribución del arrendatario.

Opción de compra del inmueble:

Según la disponibilidad y decisión del administrador del inventario el inmueble puede ser adquirido por el arrendatario según ciertas condiciones, siempre y cuando sea una única unidad habitacional mas no una edificación y se haya finalizado el término del contrato de arriendo de 12 meses.

2. Ciudad informal: programa de mejoramiento o adecuación de viviendas desocupadas acompañado de un esquema de subsidio de arrendamiento

La segunda opción para un programa de arriendo social en la ciudad de Bogotá es un esquema conjunto de aprovechamiento de viviendas desocupadas y un subsidio de arrendamiento. El aprovechamiento de viviendas desocupadas es otra de las alternativas de producción de vivienda del Plan de Ordenamiento Territorial. De acuerdo con el DTS del POT en la ciudad se presenta el fenómeno de desocupación de viviendas que se puede generar o porque es de difícil colocación en el mercado de arriendo o venta de vivienda usada, o porque sus condiciones constructivas han

obligado a abandonar la construcción por amenaza de ruina o localización en zonas de riesgo. Según información de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, los predios residenciales que tuvieron registro de consumo de agua en cero de manera reiterada en 2019 fueron alrededor de 6.147. A continuación, se enuncian algunos elementos para la formulación de este programa:

Definición de actores y roles

Secretaría Distrital del Hábitat: i) definición de un programa de mejoramiento para viviendas desocupadas (identificación de viviendas desocupadas, convocatoria de hogares arrendadores, parámetros de las vivienda, monto del subsidio, etc.), ii) convocatoria de hogares arrendatarios, iii) definición del canon de arrendamiento y la variación, iv) implementación de contratos de arrendamiento justos y transparentes, garantizando la seguridad jurídica de inquilinos y propietarios, v) asignación del subsidio mensual y vi) evaluación situación económica de los hogares para garantizar que se cumplan los criterios de elegibilidad y que el programa continúe beneficiando a quienes más lo necesitan.

Diagnóstico

Alrededor de 700 mil hogares que viven en arriendo con ingresos de hasta 2 SMMLV

Definición del inventario:

A continuación, se presenta cifras del Stock potencial de vivienda desocupada sujeta al programa de mejoramiento o adecuación por estrato socioeconómico

Tabla 8. Inventario potencial de vivienda desocupada en Bogotá

Estrato socioeconómico	Viviendas Desocupadas
1	1.507
2	6.181
3	11.684
4	4.415
5	1.635
6	1.848
Total	27.270

Fuente: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB -ESP. Elaboró SIS.SDHT

Criterios de elegibilidad del arrendatario

Ingresos familiares mensuales iguales o inferiores a dos (2) SMLMV.

Criterios de priorización del arrendatario

Condiciones de vulnerabilidad del programa Oferta preferente: postulantes mujeres cabeza de familia, postulantes víctimas del conflicto armado interno, hogares con algún integrante en condición de discapacidad, postulantes pertenecientes a alguna minoría étnica, postulantes reincorporados del conflicto armado y postulantes transgénero y/o trans sexuales.

Criterios de elegibilidad del arrendador

Ingresos familiares mensuales iguales o inferiores a dos (4) SMLMV

Propietario: copia de certificado de libertad y tradición

Poseedor: promesa de compraventa, declaración juramentada de posesión

Definición del subsidio

0.6604 SMMLV, acompañado de un ahorro de 0,22013 SMMLV (parámetros Mi Ahorro Mi Hogar).

Definición de la duración del programa

12 meses. Se hace la aclaración de una vez terminado el programa se da la posibilidad de que las dos partes continúen con un nuevo contrato sin verse la SDHT involucrada.

Fijación del canon y variación

Precio de mercado

Opción de compra:

No se permite

3. Ciudad informal: articulación del Plan Terrazas Distrital con un subsidio de arrendamiento

La tercera opción en el marco de la ciudad autoconstruida es la creación de un programa de subsidio de arriendo exclusivo para las nuevas unidades habitacionales generadas a través del programa de Plan Terrazas. A continuación, se enuncian algunos elementos para la formulación de este programa:

Definición de actores y roles

Secretaría Distrital del Hábitat: i) convocatoria de hogares arrendatarios, ii) definición del canon de arrendamiento y la variación, iii) implementación de contratos de arrendamiento justos y transparentes, garantizando la seguridad jurídica de inquilinos y propietarios, iv) asignación del subsidio mensual y v) evaluación situación económica de los hogares para garantizar que se cumplan los criterios de elegibilidad y que el programa continúe beneficiando a quienes más lo necesitan.

Caja de Vivienda Popular: i) ejecución del mejoramiento de Plan Terrazas, ii) convocatoria de hogares arrendadores que tienen una unidad habitacional disponible para arriendo.

Diagnóstico

Alrededor de 700 mil hogares que viven en arriendo con ingresos de hasta 2 SMMLV

Definición del inventario:

Oferta de Plan Terrazas.

Criterios de elegibilidad

Ingresos familiares mensuales iguales o inferiores a dos (2) SMLMV.

Criterios de priorización

Condiciones de vulnerabilidad del programa Oferta preferente: postulantes mujeres cabeza de familia, postulantes víctimas del conflicto armado interno, hogares con algún integrante en condición de discapacidad, postulantes pertenecientes a alguna minoría étnica, postulantes reincorporados del conflicto armado y postulantes transgénero y/o trans sexuales.

Definición del subsidio

0.6604 SMMLV, acompañado de un ahorro de 0,22013 SMMLV (parámetros Mi Ahorro Mi Hogar).

Definición de la duración del programa

12 meses (con posibilidad de prórroga por 12 meses adicionales o que se vuelva a postular solo una vez más).

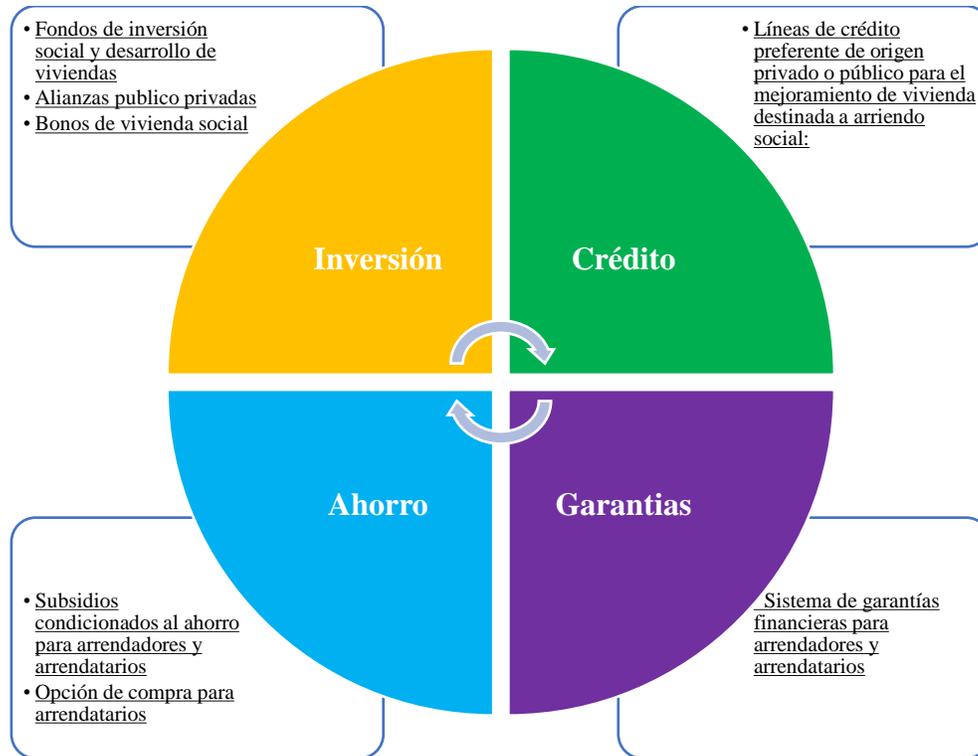
Fijación del canon y variación

Precio de mercado

VII. Definición de instrumentos financieros para un programa de vivienda social en arriendo

El programa de vivienda social en arriendo debe contemplar una serie de instrumentos financieros que permitan la adecuada gestión de los recursos y la viabilidad económica en el largo plazo, garantizando un mínimo de beneficios económicos privados y sociales para los involucrados, llevando a cabo una adecuada gestión y mantenimiento del inventario de vivienda en renta y gestionando y previniendo los riesgos financieros y operativos. A continuación, se plantean algunos instrumentos para atender las necesidades financieras de arrendadores, arrendatarios y las instituciones y organizaciones que se encargarían de ejecutar el programa.

Ilustración 16. Instrumentos financieros en programas de vivienda social en renta



Fuente: Elaboración propia

-Fondos de inversión social y desarrollo de viviendas:

Se pueden crear y definir fondos de inversión que recauden capital de entidades públicas y privadas y lo utilicen para adquirir y mantener propiedades destinadas a vivienda social en arriendo para población vulnerable.

La existencia de un sistema de fondos de inversión administrados por las entidades encargadas de la política de vivienda en la ciudad como la Secretaria Distrital de Habitat y la Caja de Vivienda Popular, podría estar soportado por recursos de inversión de estas entidades y por recursos de los Fondos de Desarrollo Local que según el Decreto Ley 1421 de 1993 “*están dirigidas a la prestación de los servicios y la construcción de obras a cargo de las Juntas Administradoras Locales, existiendo uno por cada localidad de la ciudad de Bogotá*”. Parte de estos recursos podrían estar destinados para proveer liquidez a los administradores del inventario y permitir la construcción, adquisición, mantenimiento y mejoramiento de inmuebles destinados a vivienda de arriendo social en el ámbito de cada localidad según sus necesidades.

-Sistema de garantías financieras para arrendadores y arrendatarios:

Dada la existencia de un riesgo de impago por parte de los arrendatarios con mayores condiciones de vulnerabilidad, los cuales en su mayoría tienen un bajo nivel de inclusión financiera y no pueden acceder a un contrato formal de arrendamiento debido a que no cuentan con historial crediticio que indique la viabilidad como arrendatarios, se puede construir junto al Fondo Nacional de Garantías un sistema de asignación de garantías para los arrendatarios más vulnerables y para los arrendadores con necesidades de financiación por mejoramiento de vivienda con el objetivo de acercarlos al sistema financiero que las entidades bancarias y aseguradoras puedan prestar recursos o asignar pólizas para la celebración de contratos formales de arrendamiento fomentando el programa de vivienda social en arriendo.

-Líneas de crédito preferente de origen privado o público para el mejoramiento de vivienda destinada a arriendo social:

Junto a las entidades financieras y públicas se puede trabajar en productos financieros destinados a arrendadores con distintas condiciones socioeconómicas y constructores con enfoques sociales con el fin de proveer recursos para el mejoramiento de viviendas destinadas a arriendo social a tasas preferenciales que junto a un sistema de garantías podría contribuir en mejorar la rentabilidad para los pequeños y grandes arrendadores garantizando flujos de efectivo más estables y mayor compromiso con sus obligaciones por lo cual las entidades financieras tendrían más incentivos para prestar o invertir. Una experiencia similar se tiene en el programa Plan Terrazas implementado por el Banco Central Hipotecario a finales del siglo XX.

-Subsidios condicionados al ahorro para arrendadores y arrendatarios

-Se pueden otorgar subsidios condicionados para el pago del canon de arriendo en zonas de la ciudad donde exista un inventario de vivienda social y el precio de mercado es muy alto para los arrendatarios a beneficiar. Este subsidio puede ser entregado al arrendatario con el objetivo de que pague mensualmente el canon de arriendo y adicionalmente genere un ahorro mensual de al menos 10% de los ingresos que le permita acceder a otras soluciones habitacionales posteriormente a ser beneficiado del programa de arriendo social. Adicionalmente se puede otorgar otro subsidio a aquellos arrendadores que requieran realizar mejoras para mejorar las condiciones habitacionales de sus inmuebles articulándolos con créditos si es necesario y condicionándolos a mantener un ahorro mínimo destinado a las necesidades del inmueble o a cubrir incumplimientos por parte del arrendatario.

-Alianzas público privadas

El gobierno distrital puede colaborar con el sector privado para desarrollar proyectos de vivienda social en alquiler. Las empresas privadas pueden asumir la construcción, gestión y mantenimiento de viviendas sociales a cambio de incentivos

financieros o fiscales como líneas de crédito preferenciales, descuentos en el impuesto predial plusvalías o en las condiciones del sistema de cargas y beneficios.

-Opción de compra para arrendatarios:

Los programas con opción de compra permiten a los inquilinos alquilar una vivienda con la opción de comprarla en el futuro que podría implementarse posterior a cumplir el periodo de cobertura del programa de arriendo social, lo que puede fomentar la inversión a largo plazo en la propiedad y permite la renovación del inventario a medida que se venden ciertos inmuebles y se reinvierten los recursos en mejoramiento, construcción o adquisición de nuevos inmuebles. Los arrendatarios de viviendas sociales pueden acceder a créditos hipotecarios o leasing hipotecarios con condiciones favorables si desean comprar la propiedad que han estado rentando, pueden además adquirirla a un precio más asequible según lo disponga el arrendador o el administrador del inventario o pueden pagar una proporción establecida del valor de la vivienda en el canon mensual del arriendo.

-Bonos de vivienda social:

Los bonos de vivienda social son instrumentos financieros que emiten las autoridades gubernamentales para financiar programas de vivienda social. Los inversionistas compran estos bonos y, a cambio, reciben intereses o pagos periódicos. Los fondos recaudados se utilizan para construir, adquirir o mejorar propiedades para alquiler social. Estos bonos pueden ser emitidos por el distrito y transados en el mercado de capitales con el fin de conseguir grandes flujos de inversión por parte de grandes inversionistas.

VIII. Tema adicional: lecciones de la vivienda multifamiliar en renta (Multifamily)

Esta sección adicional del documento resume las lecciones que pueden extraerse del sector privado en el tema de vivienda en renta y que podrían ser relevantes a la hora de pensar un modelo similar en el ámbito público. El término "multifamily" se refiere a un tipo de propiedad inmobiliaria que contiene múltiples unidades de vivienda independientes en un solo edificio o complejo. Estas unidades de vivienda pueden variar en tamaño y diseño, y se alquilan a diferentes individuos o familias. En lugar de tratarse de viviendas unifamiliares (casas independientes) o edificios de uso exclusivo para oficinas o comercios, las propiedades multifamiliares están diseñadas específicamente para alojar a varias familias o residentes en un mismo lugar.

La vivienda multifamily o multifamiliar en renta, es un modelo que apareció en Estados Unidos en 1939 que han venido creciendo en el mundo, pues en países

como EE. UU. ya cuentan con un mercado robusto en el que el 33 % de su población vive bajo este tipo de modalidad y donde se construyen en promedio 200.000 unidades anuales para este fin. En América Latina, Chile es el país que lidera el avance de este negocio, pero otros países como México también llevan alguna ventaja en su implementación (Bancolombia, 2023)¹⁷.

En el caso de Colombia, en un informe presentado en 2022, Camacol destacó que las condiciones para el despegue del modelo de negocio de la vivienda multifamiliar en renta ya están dadas en el país. Esto, pues el mercado tiene la escala, la capacidad de originación desde el lado de los promotores, y un mercado de ahorro institucional líquido y maduro con capacidad de adquirir estos proyectos en su fase operativa.

Para la agremiación la proyección positiva del sector se da específicamente por tres razones:

1. La consolidación de un importante stock de ahorro institucional administrado principalmente por los fondos de pensiones.
2. Una nueva demografía en la que sobresalen la expansión de la clase media y la reducción en el tamaño promedio de los hogares colombianos.
3. La configuración de un nuevo conjunto de preferencias con respecto a la ubicación, al tamaño y a los atributos de las viviendas.

De acuerdo con una publicación de Capital Inteligente, Bancolombia está respaldando el progreso de este modelo empresarial. Se tiene el objetivo de desarrollar 5.000 unidades de vivienda en arriendo para 2026. Actualmente, tienen cerca de 1.400 unidades en desarrollo. El primer proyecto fue Nomad 77, un multifamily de 127 unidades en Bogotá que ya se encuentra operando. Además de este, existen otros casos en el país como el del fondo inmobiliario chileno Parque Arauco, que en diciembre de 2022 anunció su tercer proyecto de torres multifamily en Colombia y el segundo ubicado en Bogotá con una inversión de 23 millones de dólares.

Ahora bien, las principales lecciones del modelo multifamily que podrían ser importantes para la implementación un programa de vivienda pública en arriendo viene desde el contexto jurídico del arrendamiento institucional en Colombia y el modelo organizacional y de gestión.

Desde el punto de vista jurídico, Camacol sostiene que, al llevar a cabo un minucioso examen del contenido de la Ley 820 de 2003 en relación con el sector de viviendas en alquiler institucional, se han identificado diversos aspectos que, debido

¹⁷ Construcción multifamily: una tendencia que crece en Colombia

<https://www.bancolombia.com/empresas/capital-inteligente/tendencias/tendencias-globales/que-es-inversion-multifamily>

a su inflexibilidad, obstaculizan la expansión masiva de esta modalidad de vivienda o que desincentivan su desarrollo. El análisis de la aplicación del régimen de arrendamiento actual al mercado de vivienda en renta institucional revela la necesidad de establecer un régimen especial que regule esta figura de manera flexible, permitiendo que el mercado funcione y que las normativas se adapten a la evolución de la industria inmobiliaria. A continuación, se detallan los puntos clave identificados.

1. Prohibición de depósitos y cauciones reales

A pesar de que la Ley 820 de 2003 introdujo avances en comparación con la Ley 56 de 1985 al permitir que el arrendador pueda solicitar garantías al arrendatario, se destaca que esta ley solo permite exigir garantías para el pago de servicios públicos, no para el canon de arrendamiento. Esta restricción, limita las opciones de los arrendatarios para acceder a viviendas de calidad, ya que la única alternativa viable es el seguro de arrendamiento, cuyos requisitos son inalcanzables para muchos. Al comparar con otros países como Chile, Perú, México y Costa Rica, donde se permite el depósito como garantía en caso de impago del canon o daños al inmueble, se observa que estas regulaciones brindan más oportunidades a las personas para acceder a viviendas formales, especialmente si no tienen fiadores con propiedades para obtener un seguro de arrendamiento.

2. Valor de canon de arrendamiento

La Ley 820 de 2003 determina que el precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes y que no podrá exceder el uno por ciento del valor comercial del inmueble y que la estimación comercial del inmueble no podrá exceder el equivalente a dos veces el avalúo catastral vigente. Esta medida resulta inflexible, no permite que opere el mercado y se encuentra rezagada frente a la legislación que existe en la región. Al revisar la legislación comparada, estas limitaciones no aplican en países como Chile, Uruguay, Argentina y Costa Rica, en donde existe plena libertad de las partes en la fijación del precio.

3. Reajuste del canon de arrendamiento

En el mismo sentido de lo que sucede en relación con el valor del canon de arrendamiento, la Ley 820 de 2003 es inflexible al establecer topes al reajuste anual que se hace al valor del canon de arrendamiento, el cual solo podrá incrementarse en una proporción que no sea superior al ciento por ciento del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior. Esta disposición tampoco se evidencia en la revisión de la normativa en la materia en países como Chile, Perú y México.

4. Terminación por parte del arrendador

Las causas para la terminación unilateral de un contrato de arrendamiento según la Ley 820 de 2003 no son aplicables a la vivienda en renta institucional debido a su

naturaleza. Las razones de terminación, como la venta del inmueble o la necesidad del propietario de ocuparlo, no son relevantes en este contexto ya que los inmuebles no se venden y no se destinan para uso personal. Dado el carácter de este negocio, debería permitirse la terminación en cualquier momento con un preaviso adecuado al arrendatario, sin necesidad de una causa. Además, una regulación menos restrictiva podría contemplar otras causas de terminación, como daños a las áreas comunes, muebles y equipos proporcionados por el arrendador que no se reparen o paguen en un plazo razonable, la ocupación excesiva del inmueble o el incumplimiento de obligaciones esenciales por parte del arrendatario según lo establecido en el contrato de arrendamiento.

5. Restitución del inmueble arrendado

A pesar de que el proceso de restitución de un inmueble arrendado no está regulado en la Ley 820 de 2003, sino en el Código General del Proceso, es crucial en el negocio de viviendas en renta institucional. La falta de un proceso de restitución eficiente genera costos adicionales para los operadores institucionales debido a retrasos en los pagos y la incapacidad de poner el inmueble nuevamente en el mercado. Aunque se han realizado cambios en el proceso de restitución en los últimos años, sigue siendo lento y desincentiva la construcción para alquiler.

En cuanto al modelo organizacional, en los países en los cuales el modelo de Multifamily está ampliamente implementado, los actores involucrados en el negocio son altamente especializados, y se dedican enteramente a él. Esto significa que los grandes tenedores de unidades en el mundo son operadores financiados a través de fondos de inversión estructurados por ellos, en los que inversionistas institucionales invierten buscando una excelente relación de riesgo-rentabilidad. Sin embargo, es importante mencionar que existen también casos de éxito de empresas constructoras que decidieron emprender la tarea de incorporar esta línea de negocio sin renunciar a la venta tradicional y que mediante un proceso de aprendizaje mantienen proyectos en renta de una forma sostenible y rentable. Así mismo, se pueden presentar alianzas entre constructor y operador que son mutuamente beneficiosas para las partes.

Con esto en mente es importante entender los cambios en el diagrama de procesos cuando se estructura y diseña un modelo de vivienda en renta, frente al desarrollo inmobiliario tradicional. Al estructurar un modelo de vivienda en renta se requieren cambios representativos que pueden darse en dos escenarios:

1. Conformación de una empresa integral (desarrollo y operación) de Multifamily que estructura el proyecto y consigue fondos para llevar a cabo el desarrollo. Para la construcción, la empresa integral tiene dos opciones: primero, se asocia con un constructor quien, bajo diferentes esquemas de aporte, termina siendo socio del proyecto; o segundo, el constructor actúa como contratista del proyecto a cambio del pago de honorarios.

2. El desarrollador tradicional de vivienda para venta crea una línea de vivienda en renta y lleva a cabo el desarrollo con fondos propios o, más comúnmente, de inversionistas. Este es el escenario menos frecuente de los mencionados pues desarrollar el conocimiento para la operación profesional de un inmueble en renta tiempo y porque el proyecto debe ser edificado siguiendo unos parámetros diferentes al de la vivienda tradicional.

De esta forma, es claro que los procesos de estructuración y gestión de los proyectos debe cambiar al incluir al operador, el cual no existe en los proyectos de vivienda para la venta. Las empresas dedicadas enteramente al negocio de la operación agregan valor a los proyectos desde su estructuración. Dado su conocimiento del mercado de arrendamiento y su experiencia internacional en la materia, los operadores entienden la tipología de unidades de mayor demanda y que deberían construirse en el proyecto, la dotación y calidad de acabados requerida, entre otros. Adicionalmente, el operador conoce la gestión diaria del proyecto inmobiliario, así como la manera de mitigar riesgos inherentes y maximizar los ingresos producidos. En pocas palabras, se requiere el aporte del operador al proyecto desde la etapa de estructuración, dado que se logra plantear un producto final acorde a las necesidades y apetito del mercado, al modelo de negocio, a las tendencias demográficas, a las preferencias de los diferentes grupos poblacionales, de manera que el proyecto sea rentable y sostenible en el tiempo.

Dicho esto, es claro que los operadores son un factor a favor en el desarrollo de proyectos de Multifamily. Es importante aclarar que existen numerosos casos de constructoras que han decidido incursionar en este modelo de negocio, y con el tiempo han logrado desarrollar su operación de manera exitosa. No obstante, la experiencia indica que para la mayoría de las constructoras resulta mucho más favorable la asociación con un operador, con lo que se evitan traumatismos de diferente índole, y se dedican a su negocio principal, sin la preocupación de la carga laboral y administrativa que conlleva gestionar propiedades de este tipo.

IX. Referencias

- Torres, C. (2020). *Secretaría Distrital del Hábitat*. Recuperado el Abril de 2023, de <https://observatoriohabitad.org/wp-content/uploads/2022/04/Relacion-entre-arrendamiento-e-ingreso.pdf>
- Jaramillo, S. (2002). Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia. *CEDE - Facultad de Economía Universidad de los Andes*(<https://www.minvu.gov.cl/subsidio-de-arriendo-especial-clase-media/>).
- Pérez, E. (2009). Determinantes de la oferta y la demanda del mercado de arrendamientos urbano para el segmento de población de bajos ingresos. *Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional, CENAC*.
- OCDE. (2021). PH4.3 KEY CHARACTERISTICS OF SOCIAL RENTAL HOUSING. *OECD Directorate of Employment, Labour and Social Affairs - Social Policy Division*.
- Acolin, A. (2021). The public sector plays an important role in supporting French renters. *Brookings*(<https://www.brookings.edu/articles/france-rental-housing-markets/>).
- Société d'habitation du Québec. (2011). IMPACT STUDY ON THE ACTIVITIES OF THE SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. (http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/English/Impact_study_activities_SHQ_Summary_report.pdf).
- Agencia Nacional de Vivienda. (2014). Memoria 2014 Logros y avances de gestión ANV. ANV(<https://www.gub.uy/ministerio-desarrollo-social/sites/ministerio-desarrollo-social/files/documentos/publicaciones/317.pdf>).
- Hyötyläinen, M. (2020). "Not for Normal People": The Specialization of Social Rental Housing in Finland. *ACME: An International Journal for Critical Geographies*.
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (2012). WHAT HAPPENS TO LOW-INCOME HOUSING TAX CREDIT PROPERTIES AT YEAR 15 AND BEYOND? *Office of Policy Development and Research*(https://www.huduser.gov/portal/publications/what_happens_lihtc_v2.pdf).